Deutscher Bundestag **Drucksache 19/11085**
19. Wahlperiode 25.06.2019

Gesetzentwurf

der Fraktionen der CDU/CSU und SPD

Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG)

A. Problem und Ziel

Mit dem Urteil vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12 – hat das Bundesverfassungsgericht die §§ 19 bis 23, 27, 76, 79 Absatz 5 sowie § 93 Absatz 1 Satz 2 des Bewertungsgesetzes in Verbindung mit Artikel 2 Absatz 1 Satz 1 und 3 des Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes in der Fassung des Artikels 2 des Gesetzes vom 22. Juli 1970 (BGBl. I S. 1118), soweit sie bebaute Grundstücke außerhalb des Bereichs der Land- und Forstwirtschaft und außerhalb des in Artikel 3 des Einigungsvertrags genannten Gebiets betreffen, jedenfalls seit dem 1. Januar 2002 für unvereinbar mit Artikel 3 Absatz 1 des Grundgesetzes (GG) erklärt. Dem Gesetzgeber hat das Bundesverfassungsgericht eine Frist zur Neuregelung spätestens bis zum 31. Dezember 2019 gesetzt. Bis zu diesem Zeitpunkt dürfen die als unvereinbar mit Artikel 3 Absatz 1 GG festgestellten Regeln über die Einheitsbewertung weiter angewandt werden. Nach Verkündung einer Neuregelung dürfen die beanstandeten Regelungen für weitere fünf Jahre ab der Verkündung, längstens aber bis zum 31. Dezember 2024, angewandt werden.

Bei der Umsetzung der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts soll unter Wahrung der dem Bund derzeit nach dem Grundgesetz zustehenden Gesetzgebungskompetenz an das bestehende Bewertungs- und Grundsteuersystem angeknüpft werden. Der Gesetzentwurf zielt daher auf eine verfassungskonforme, rechtssichere und zeitgemäße Fortentwicklung der Grundsteuer und der damit verbundenen Bewertung der Grundsteuerobjekte, um die Grundsteuer als verlässliche Einnahmequelle der Kommunen zu erhalten. Da die Gesetzgebungskompetenz des Bundes in der Wissenschaft nicht einheitlich beurteilt wird, soll diese unzweifelhaft abgesichert werden. Dazu erhält der Bund mit der zeitgleich eingebrachten Grundgesetzänderung uneingeschränkt die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz zur Regelung der Grundsteuer. Zeitgleich wird den Ländern über eine Ergänzung in Artikel 72 Absatz 3 GG eine umfassende abweichende Regelungskompetenz eröffnet. Nicht beabsichtigt ist eine strukturelle Erhöhung des Grundsteueraufkommens. An die Gemeinden wird daher appelliert, die aus der Neubewertung des Grundbesitzes resultierenden Belastungsverschiebungen durch eine gegebenenfalls erforderliche Anpassung des Hebesatzes auszugleichen, um ein konstantes Grundsteueraufkommen zu sichern. Die Bundesregierung erwartet

deshalb auch, dass Kommunen in einem Haushaltssicherungsverfahren landesrechtlich nicht die Möglichkeit verwehrt wird, ihre Hebesätze zur Wahrung der Aufkommensneutralität entsprechend anzupassen.

Um eine wiederkehrende Bewertung der Grundsteuerobjekte zu gewährleisten, sollen die Grundlagen für ein weitgehend automatisiertes und damit zukunftsfähiges sowie einfach, transparent und nachvollziehbar ausgestaltetes Verwaltungsverfahren zur Erhebung der Grundsteuer geschaffen werden.

B. Lösung

Das Bewertungs- und Grundsteuerrecht bleibt in seiner Grundstruktur erhalten und wird unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts sowie unter weitgehender Nutzbarmachung automationstechnischer Möglichkeiten fortentwickelt.

C. Alternativen

Keine.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Angestrebt wird eine Reform, die bundesweit das nach bisherigem Recht geschätzte Aufkommen der Grundsteuer A und B von rund 14,8 Milliarden Euro im Jahr 2022 sichert. Dies soll konzeptionell durch die Bestimmung von Steuermesszahlen erreicht werden, mit denen unter der Annahme von konstanten Hebesätzen ein annähernd gleiches Grundsteueraufkommen rechnerisch erreicht werden kann. Letztlich wird jedoch das Aufkommen der Grundsteuer entsprechend den verfassungsrechtlichen Vorgaben des Artikels 28 GG auf kommunaler Ebene durch die Festsetzung der Hebesätze bestimmt.

Infolge der künftigen Einbeziehung der Wohngebäude bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben in die Grundsteuer B verlagert sich ein jährliches Aufkommen von rund 100 Mio. Euro von der Grundsteuer A in die Grundsteuer B.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Die Durchführung der Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2022 und die Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge auf den 1. Januar 2025 sowie die Pflege der ermittelten Werte erstrecken sich über mehrere Jahre, so dass der gesamte Erfüllungsaufwand für den Hauptfeststellungszeitraum 2022 – 2028 linear auf einen Zeitraum von sieben Jahren zu verteilen ist. Da ein vollständig digitalisiertes Verwaltungsverfahren auf den 1. Januar 2022 noch nicht angeboten werden kann, ist eine umfassende Datenerhebung mittels einer elektronischen Steuererklärung durch die Bürgerinnen und Bürger erforderlich.

Unter Berücksichtigung dieser Prämissen entfällt vom gesamten Erfüllungsaufwand für ca. 36 Mio. wirtschaftliche Einheiten ein jährlicher Erfüllungsaufwand von rund 2,1 Mio. Stunden auf die Bürgerinnen und Bürger. Zusätzlich entstehen Sachkosten von ca. 445 000 Euro für die Übermittlung papiergebundener Steuererklärungen.

Durch die Änderungen des Steuerstatistikgesetzes fällt kein Erfüllungsaufwand an, da es sich um eine Sekundärstatistik handelt.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Die Durchführung der Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2022 und die Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge auf den 1. Januar 2025 sowie die Pflege der ermittelten Werte erstrecken sich über mehrere Jahre, so dass der gesamte Erfüllungsaufwand für den Hauptfeststellungszeitraum 2022 – 2028 linear auf einen Zeitraum von sieben Jahren zu verteilen ist. Da ein vollständig digitalisiertes Verwaltungsverfahren auf den 1. Januar 2022 noch nicht angeboten werden kann, ist auch für die Wirtschaft eine umfassende Datenerhebung mittels einer elektronischen Steuererklärung erforderlich.

Unter Berücksichtigung dieser Prämissen entfallen vom gesamten Erfüllungsaufwand für ca. 36 Mio. wirtschaftliche Einheiten ein jährlicher Erfüllungsaufwand von rund 8,9 Mio. Euro auf den Bereich der Land- und Forstwirtschaft und rund 92,3 Mio. Euro auf die übrige Wirtschaft. Zusätzlich entstehen der gesamten Wirtschaft Sachkosten von ca. 181 000 Euro für die Übermittlung papiergebundener Steuererklärungen.

Durch die Änderungen des Steuerstatistikgesetzes fällt kein Erfüllungsaufwand an, da es sich um eine Sekundärstatistik handelt.

Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Bei diesem Erfüllungsaufwand handelt es sich um Bürokratiekosten aus Informationspflichten.

Das Regelungsvorhaben unterliegt nicht der „One in, one out“-Regel, da es die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts 1:1 umsetzt.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Für die Abschätzung des personellen Vollzugsaufwands in den Finanzämtern ist von 36 Mio. wirtschaftlichen Einheiten auszugehen. Weitere Voraussetzung ist, dass die Durchführung des Gesamtverfahrens weitgehend vollmaschinell erfolgt. Dies bedingt, dass die Erklärungen elektronisch eingehen oder gescannt sowie rein automationsgestützt weiterverarbeitet werden können und eine papierbasierte Aktenführung nicht erforderlich ist. Der hierfür erforderliche Erfüllungsaufwand kann erst nach technischer Feinplanung vollständig ermittelt werden.

Die Durchführung des gesamten Verfahrens erstreckt sich über mehrere Jahre, sodass sich der erforderliche personelle Mehraufwand entsprechend aufteilt. Die von Bund und Ländern eingerichtete Arbeitsgruppe Grundsteuer geht für die Gesamtdauer der ersten Hauptfeststellung bundesweit von rund 2 200 Vollzeitäquivalenten aus, die für die „modellunabhängigen Tätigkeiten“ in jedem Fall erforderlich sind.

Der aufgeführte, geschätzte Personalbedarf ist daher nicht als jahresbezogener Daueraufwand, sondern als kumulierter Gesamtpersonalbedarf für die Erledigung aller Aufgaben im Zusammenhang mit dem ersten Hauptfeststellungszeitpunkt nach neuem Recht zu verstehen. Eine Verteilung führt für die Kalenderjahre 2019 bis 2024 zu folgenden Einschätzungen:

für das Jahr 2019:	222 Arbeitskräfte (16 945 000 Euro) und für die Intendanz 37 Arbeitskräfte (2 796 000 Euro)
für das Jahr 2020:	260 Arbeitskräfte (19 770 000 Euro) und für die Intendanz 43 Arbeitskräfte (3 262 000 Euro)
für das Jahr 2021:	260 Arbeitskräfte (19 770 000 Euro) und für die Intendanz 43 Arbeitskräfte (3 262 000 Euro)
für das Jahr 2022:	1 970 Arbeitskräfte (150 076 000 Euro) und für die Intendanz 325 Arbeitskräfte (24 762 000 Euro)
für das Jahr 2023:	3 045 Arbeitskräfte (231 857 000 Euro) und für die Intendanz 502 Arbeitskräfte (38 256 000 Euro)
für das Jahr 2024:	320 Arbeitskräfte (24 325 000 Euro) und für die Intendanz 53 Arbeitskräfte (4 013 000 Euro).

Dies führt zu Gesamtpersonalkosten in Höhe von rund 462 Mio. Euro. Hinzu kommt ein Aufwand für den Intendanzbereich (Sachgebietsleitungen, Geschäftsstelle, IT-Stelle, Postverteilung usw.), der Personalkosten in Höhe von rund 76 Mio. Euro verursacht. Soweit im Rahmen des Vollzugs ein zentraler IT-Betrieb für einzelne Aufgaben erforderlich ist, würden hierfür zusätzliche, jährliche Kosten hinzukommen. Ob und in welcher Höhe dieser Aufwand zu einem zusätzlichen Personalbedarf (zeitlich befristet oder dauerhaft) führt, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden, da in den Ländern unterschiedliche Herangehensweisen zur Bewältigung der anstehenden Mehrarbeit geprüft werden. So wurden bereits in einigen Ländern Vorkehrungen getroffen und es wurde entsprechendes Personal zur Erfassung der Daten für die Erhebung der Grundsteuer bereitgestellt.

Je nachdem, in welchem Umfang Leistungen seitens der IT erbracht werden, um hierdurch den personellen Aufwand in den Finanzämtern zu verringern und den Komfort für die Bürgerinnen und Bürger zu erhöhen, werden sich die Kosten für die IT-Umsetzung nach ersten groben Bewertungen auf ca. 44 Mio. Euro im Bereich KONSENS (Koordinierte neue Software-Entwicklung der Steuerverwaltung) bis 2022 belaufen. Analog zum bisherigen Vorgehen bei der Umsetzung des Steuerbürokratieabbaugesetzes sowie des Bürgerentlastungsgesetzes wird empfohlen, das KONSENS-Budget mit entsprechenden Auswirkungen auf den Haushalt von Bund und Ländern um die bereitzustellenden Finanzmittel in Summe zu erhöhen, um die Auswirkungen auf andere laufende Umsetzungsprojekte in der IT zumindest zu verringern.

F. Weitere Kosten

Der Wirtschaft, einschließlich mittelständischer Unternehmen, entstehen keine direkten sonstigen Kosten.

Auswirkungen auf Einzelpreise und das Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau, sind nicht zu erwarten. Es wird eine aufkommensneutrale Reform der Grundsteuer angestrebt.

Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts

(Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG)

Vom ...

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Inhaltsübersicht

Artikel 1

Änderung des Bewertungsgesetzes

Das Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. November 2016 (BGBl. I S. 2464) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:

   a) Nach der Angabe zu § 203 werden die folgenden Angaben eingefügt:

      „§§ 204 bis 217 unbesetzt

      Siebenter Abschnitt

      Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022

      A. Allgemeines

      § 218 Vermögensarten

      § 219 Feststellung von Grundsteuerwerten

      § 220 Ermittlung der Grundsteuerwerte

      § 221 Hauptfeststellung

      § 222 Fortschreibungen

      § 223 Nachfeststellung

      § 224 Aufhebung des Grundsteuerwerts

      § 225 Änderung von Feststellungsbescheiden

      § 226 Nachholung einer Feststellung

      § 227 Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen

B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

I. Allgemeines

II. Besondere Vorschriften

a) Landwirtschaftliche Nutzung

b) Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen

C. Grundvermögen

I. Allgemeines

II. Unbebaute Grundstücke

III. Bebaute Grundstücke

§ 248 Begriff der bebauten Grundstücke

§ 249 Grundstücksarten

§ 250 Bewertung der bebauten Grundstücke

§ 251 Mindestwert

§ 252 Bewertung im Ertragswertverfahren

§ 253 Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags

§ 254 Rohertrag des Grundstücks

§ 255 Bewirtschaftungskosten

§ 256 Liegenschaftszinssätze

§ 257 Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts

§ 258 Bewertung im Sachwertverfahren

§ 259 Ermittlung des Gebäudesachwerts

§ 260 Wertzahlen

IV. Sonderfälle

§ 261 Erbbaurecht

§ 262 Gebäude auf fremdem Grund und Boden

V. Ermächtigungen

§ 263 Ermächtigungen“.

b) Die Angabe zum Dritten Teil wird wie folgt gefasst:

„Dritter Teil
Schlussbestimmungen

§ 264 Bekanntmachung

§ 265 Anwendungsvorschriften

§ 266 Erstmalige Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils“.

c) Die folgenden Angaben werden angefügt:

„Anlage 27 (zu § 237 Absatz 2) Landwirtschaftliche Nutzung

Anlage 28 (zu § 237 Absatz 3) Forstwirtschaftliche Nutzung

Anlage 29 (zu § 237 Absatz 4) Weinbauliche Nutzung

Anlage 30 (zu § 237 Absatz 5) Gärtnerische Nutzung

Anlage 31 (zu § 237 Absatz 6 und 7) Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sowie Abbauland, Geringstland und Unland

2. Nach § 203 wird folgender Siebenter Abschnitt eingefügt:

„Siebenter Abschnitt

Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer ab 1. Januar 2022

A. Allgemeines

§ 218

Vermögensarten

Für Vermögen, das nach diesem Abschnitt zu bewerten ist, erfolgt abweichend von § 18 eine Unterscheidung in folgende Vermögensarten:

1. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen (§ 232),

2. Grundvermögen (§ 243).

Betriebsgrundstücke im Sinne des § 99 Absatz 1 Nummer 2 werden dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zugeordnet und sind wie land- und forstwirtschaftliches Vermögen zu bewerten. Betriebsgrundstücke im Sinne des § 99 Absatz 1 Nummer 1 werden dem Grundvermögen zugeordnet und sind wie Grundvermögen zu bewerten.

§ 219

Feststellung von Grundsteuerwerten

(1) Grundsteuerwerte werden für inländischen Grundbesitz, und zwar für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (§§ 232 bis 234, 240) und für Grundstücke (§§ 243 und 244) gesondert festgestellt (§ 180 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 der Abgabenordnung).

(2) In dem Feststellungsbescheid (§ 179 der Abgabenordnung) sind auch Feststellungen zu treffen über:

1. die Vermögensart und beim Grundvermögen auch über die Grundstücksart (§ 249) sowie
2. die Zurechnung der wirtschaftlichen Einheit und bei mehreren Beteiligten über die Höhe ihrer Anteile.

(3) Die Feststellungen nach den Absätzen 1 und 2 erfolgen nur, soweit sie für die Besteuerung von Bedeutung sind.

§ 220

Ermittlung der Grundsteuerwerte

Die Grundsteuerwerte werden nach den Vorschriften dieses Abschnitts ermittelt. Bei der Ermittlung der Grundsteuerwerte ist § 163 der Abgabenordnung nicht anzuwenden; hiervon unberührt bleiben Übergangsregelungen, die die oberste Finanzbehörde eines Landes im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der übrigen Länder trifft.

§ 221

Hauptfeststellung

(1) Die Grundsteuerwerte werden in Zeitabständen von je sieben Jahren allgemein festgestellt (Hauptfeststellung).

(2) Der Hauptfeststellung werden die Verhältnisse zu Beginn des Kalenderjahres (Hauptfeststellungszeitpunkt) zugrunde gelegt.

§ 222

Fortschreibungen

(1) Der Grundsteuerwert wird neu festgestellt (Wertfortschreibung), wenn der in Euro ermittelte und auf volle 100 Euro abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, von dem entsprechenden Wert des letzten Feststellungszeitpunkts nach oben oder unten um mehr als 15 000 Euro abweicht.

(2) Über die Art oder Zurechnung der wirtschaftlichen Einheit (§ 219 Absatz 2) wird eine neue Feststellung getroffen (Artfortschreibung oder Zurechnungsfortschreibung), wenn sie von der zuletzt getroffenen Feststellung abweicht und es für die Besteuerung von Bedeutung ist.

(3) Eine Fortschreibung nach Absatz 1 oder 2 findet auch zur Beseitigung eines Fehlers der letzten Feststellung statt. § 176 der Abgabenordnung über den Vertrauensschutz bei der Aufhebung und Änderung von Steuerbescheiden ist hierbei entsprechend anzuwenden. Satz 2 gilt nur für die Feststellungszeitpunkte, die vor der Verkündung der maßgeblichen Entscheidung eines der in § 176 der Abgabenordnung genannten Gerichte liegen.

(4) Eine Fortschreibung ist vorzunehmen, wenn dem Finanzamt bekannt wird, dass die Voraussetzungen für sie vorliegen. Der Fortschreibung werden vorbehaltlich des § 227 die Verhältnisse im Fortschreibungszeitpunkt zugrunde gelegt. Fortschreibungszeitpunkt ist:

1. bei einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse der Beginn des Kalenderjahres, das auf die Änderung folgt, und
2. in den Fällen des Absatzes 3 der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Fehler dem Finanzamt bekannt wird, bei einer Erhöhung des Grundsteuerwerts jedoch frühestens der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Feststellungsbescheid erteilt wird.

§ 223

Nachfeststellung

(1) Für wirtschaftliche Einheiten, für die ein Grundsteuerwert festzustellen ist, wird der Grundsteuerwert nachträglich festgestellt (Nachfeststellung), wenn nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt:

1. die wirtschaftliche Einheit neu entsteht oder
2. eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit erstmals zur Grundsteuer herangezogen werden soll.

(2) Der Nachfeststellung werden vorbehaltlich des § 227 die Verhältnisse im Nachfeststellungszeitpunkt zugrunde gelegt. Nachfeststellungszeitpunkt ist:

1. in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 1 der Beginn des Kalenderjahres, das auf die Entstehung der wirtschaftlichen Einheit folgt, und
2. in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 2 der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Grundsteuerwert erstmals der Besteuerung zugrunde gelegt wird.

§ 224

Aufhebung des Grundsteuerwerts

(1) Der Grundsteuerwert wird aufgehoben, wenn dem Finanzamt bekannt wird, dass:

1. die wirtschaftliche Einheit wegfällt oder
2. der Grundsteuerwert der wirtschaftlichen Einheit infolge von Befreiungsgründen der Besteuerung nicht mehr zugrunde gelegt wird.

(2) Aufhebungszeitpunkt ist:

1. in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 1 der Beginn des Kalenderjahres, das auf den Wegfall der wirtschaftlichen Einheit folgt, und
2. in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 2 der Beginn des Kalenderjahres, in dem der Grundsteuerwert erstmals der Besteuerung nicht mehr zugrunde gelegt wird.

§ 225

Änderung von Feststellungsbescheiden

Bescheide über Fortschreibungen oder über Nachfeststellungen von Grundsteuerwerten können schon vor dem maßgeblichen Feststellungszeitpunkt erteilt werden. Sie sind zu ändern oder aufzuheben, wenn sich bis zu diesem Zeitpunkt Änderungen ergeben, die zu einer abweichenden Feststellung führen.

§ 226

Nachholung einer Feststellung

(1) Ist die Feststellungsfrist (§ 181 der Abgabenordnung) abgelaufen, kann eine Fortschreibung (§ 222) oder Nachfeststellung (§ 223) unter Zugrundelegung der Verhältnisse vom Fortschreibungs- oder Nachfeststellungszeitpunkt mit Wirkung für einen späteren Feststellungszeitpunkt vorgenommen werden, für den diese Frist noch nicht abgelaufen ist. § 181 Absatz 5 der Abgabenordnung bleibt hiervon unberührt.

(2) Absatz 1 ist bei der Aufhebung des Grundsteuerwerts (§ 224) entsprechend anzuwenden.

§ 227

Wertverhältnisse bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen

Bei Fortschreibungen und bei Nachfeststellungen der Grundsteuerwerte sind die Wertverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen.

§ 228

Erklärungs- und Anzeigepflicht

(1) Die Steuerpflichtigen haben Erklärungen zur Feststellung der Grundsteuerwerte für den Hauptfeststellungszeitpunkt oder einen anderen Feststellungszeitpunkt abzugeben, wenn sie hierzu durch die Finanzbehörde aufgefordert werden (§ 149 Absatz 1 Satz 2 der Abgabenordnung). Fordert die Finanzbehörde zur Abgabe einer Erklärung auf, hat sie eine Frist zur Abgabe der Erklärung zu bestimmen, die mindestens einen Monat betragen soll. Die Aufforderung zur Abgabe einer Erklärung kann vom Bundesministerium der Finanzen im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der Länder durch öffentliche Bekanntmachung erfolgen.

(2) Eine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, die sich auf die Höhe des Grundsteuerwerts, die Vermögensart oder die Grundstücksart auswirken oder zu einer erstmaligen Feststellung führen kann, ist auf den Beginn des folgenden Kalenderjahres anzuzeigen. Gleiches gilt, wenn das Eigentum oder das wirtschaftliche Eigentum an einem auf fremdem Grund und Boden errichteten Gebäude übergegangen ist. Die Frist für die Abgabe dieser Anzeige beträgt einen Monat und beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben oder das Eigentum oder das wirtschaftliche Eigentum an einem auf fremdem Grund und Boden errichteten Gebäude übergegangen ist.

(3) Die Erklärung nach Absatz 1 und die Anzeige nach Absatz 2 sind abzugeben

1. von dem Steuerpflichtigen, dem das Grundstück zuzurechnen ist,
2. bei einem Grundstück, das mit einem Erbbaurecht belastet ist, vom Erbbauberechtigten unter Mitwirkung des Erbbauverpflichteten oder
3. bei einem Gebäude auf fremdem Grund und Boden vom Eigentümer des Grund und Bodens unter Mitwirkung des Eigentümers oder des wirtschaftlichen Eigentümers des Gebäudes.

(4) Die Erklärungen nach Absatz 1 und die Anzeigen nach Absatz 2 sind bei dem für die gesonderte Feststellung zuständigen Finanzamt abzugeben.

(5) Die Erklärungen nach Absatz 1 und die Anzeigen nach Absatz 2 sind Steuererklärungen im Sinne der Abgabenordnung, die eigenhändig zu unterschreiben sind.

(6) Die Erklärungen nach Absatz 1 und die Anzeigen nach Absatz 2 sind nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung zu übermitteln. Auf Antrag kann die Finanzbehörde zur Vermeidung unbilliger Härten auf eine Übermittlung durch Datenfernübertragung verzichten. Für die Entscheidung über den Antrag gilt § 150 Absatz 8 der Abgabenordnung.

§ 229

Auskünfte, Erhebungen und Mitteilungen

(1) Die Eigentümer von Grundbesitz haben der Finanzbehörde auf Anforderung alle Angaben zu machen, die sie für die Sammlung der Kauf-, Miet- und Pachtpreise braucht. Dabei haben sie zu versichern, dass sie die Angaben nach bestem Wissen und Gewissen gemacht haben.

(2) Die Finanzbehörden können zur Vorbereitung einer Hauptfeststellung und zur Durchführung von Feststellungen der Grundsteuerwerte örtliche Erhebungen über die Bewertungsgrundlagen anstellen. Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes) wird insoweit eingeschränkt.

(3) Die nach Bundes- oder Landesrecht zuständigen Behörden haben den Finanzbehörden die rechtlichen und tatsächlichen Umstände mitzuteilen, die ihnen im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung bekannt geworden sind und die für die Feststellung von Grundsteuerwerten oder für die Grundsteuer von Bedeutung sein können.

(4) Die Grundbuchämter haben den für die Feststellung des Grundsteuerwerts zuständigen Finanzbehörden mitzuteilen:

1. die Eintragung eines neuen Eigentümers oder Erbbauberechtigten sowie bei einem anderen als einem rechtsgeschäftlichen Erwerb zusätzlich die Anschrift des neuen Eigentümers oder Erbbauberechtigten; dies gilt nicht für die Fälle des Erwerbs nach den Vorschriften des Zuordnungsrechts,
2. die Eintragung der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum,
3. die Eintragung der Begründung eines Erbbaurechts, Wohnungserbbaurechts oder Teilerbbaurechts.

In den Fällen der Nummern 2 und 3 ist gleichzeitig der Tag des Eingangs des Eintragungsantrags beim Grundbuchamt mitzuteilen. Bei einer Eintragung aufgrund Erbfolge ist das Jahr anzugeben, in dem der Erblasser verstorben ist. Die Mitteilungen sollen der Finanzbehörde über die für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständige Behörde oder über eine sonstige Behörde, die das amtliche Verzeichnis der Grundstücke (§ 2 Absatz 2 der Grundbuchordnung) führt, zugeleitet werden.

(5) Die nach den Absätzen 3 oder 4 mitteilungspflichtige Stelle hat die betroffenen Personen vom Inhalt der Mitteilung zu unterrichten. Eine Unterrichtung kann unterbleiben, soweit den Finanzbehörden Umstände aus dem Grundbuch, den Grundakten oder aus dem Liegenschaftskataster mitgeteilt werden.

(6) Die nach den Absätzen 3 oder 4 mitteilungspflichtigen Stellen übermitteln die Mitteilungen den Finanzbehörden nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz über die amtlich bestimmte Schnittstelle. Die Grundbuchämter und die für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständigen Behörden übermitteln die bei ihnen geführten Daten laufend, mindestens alle drei Monate. Das Bundesministerium der Finanzen legt im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der Länder und den obersten Vermessungs- und Katasterbehörden der Länder die Einzelheiten der elektronischen Übermittlung und deren Beginn in einem Schreiben fest. Dieses Schreiben ist im Bundesanzeiger und im Bundessteuerblatt zu veröffentlichen.

§ 230

Abrundung

Die ermittelten Grundsteuerwerte werden auf volle 100 Euro nach unten abgerundet.

§ 231

Abgrenzung von in- und ausländischem Vermögen

(1) Für die Bewertung des inländischen nach diesem Abschnitt zu bewertenden Vermögens gelten die §§ 232 bis 262. Nach diesen Vorschriften sind auch die inländischen Teile einer wirtschaftlichen Einheit zu bewerten, die sich sowohl auf das Inland als auch auf das Ausland erstrecken.

(2) Die ausländischen Teile einer wirtschaftlichen Einheit unterliegen nicht der gesonderten Feststellung nach § 219.

B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen

I. Allgemeines

§ 232

Begriff des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens

(1) Land- und Forstwirtschaft ist die planmäßige Nutzung der natürlichen Kräfte des Bodens zur Erzeugung von Pflanzen und Tieren sowie die Verwertung der dadurch selbst gewonnenen Erzeugnisse. Zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören alle Wirtschaftsgüter, die einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dauernd zu dienen bestimmt sind.

(2) Die wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens ist der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft. Wird der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft oder werden Teile davon einem anderen Berechtigten zur Erzeugung von Pflanzen und Tieren sowie zur Verwertung der dadurch selbst gewonnenen Erzeugnisse überlassen, so gilt dies als Fortsetzung der land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit des Überlassenden.

(3) Zu den Wirtschaftsgütern, die dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dauernd zu dienen bestimmt sind, gehören insbesondere:

1. der Grund und Boden,
2. die Wirtschaftsgebäude,
3. die stehenden Betriebsmittel,
4. der normale Bestand an umlaufenden Betriebsmitteln,
5. die immateriellen Wirtschaftsgüter.

Als normaler Bestand an umlaufenden Betriebsmitteln gilt ein Bestand, der zur gesicherten Fortführung des Betriebs erforderlich ist.

(4) Nicht zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehören:

1. Grund und Boden sowie Gebäude und Gebäudeteile, die Wohnzwecken oder anderen nicht land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen,
2. Tierbestände oder Zweige des Tierbestands und die hiermit zusammenhängenden Wirtschaftsgüter (zum Beispiel Gebäude und abgrenzbare Gebäudeteile mit den dazugehörenden Flächen, stehende und umlaufende Betriebsmittel), wenn die Tiere weder nach § 241 zur landwirtschaftlichen Nutzung noch nach § 242 Absatz 2 zu den sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen gehören; die Zugehörigkeit der landwirtschaftlich genutzten Flächen zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen wird hierdurch nicht berührt,
3. Zahlungsmittel, Geldforderungen, Geschäftsguthaben, Wertpapiere und Beteiligungen sowie
4. Geldschulden und Pensionsverpflichtungen.

§ 233

Abgrenzung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens vom Grundvermögen in Sonderfällen

(1) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen in Sondergebieten für Windenergieanlagen sind stets dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zuzurechnen.

(2) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind dem Grundvermögen zuzurechnen, wenn am Bewertungsstichtag nach bestehenden Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen anzunehmen ist, dass sie innerhalb eines Zeitraums von sieben Jahren anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken, insbesondere als Bau-, Gewerbe- oder Industrieland oder als Land für Verkehrszwecke, dienen werden.

(3) Flächen sind stets dem Grundvermögen zuzurechnen, wenn sie in einem Bebauungsplan als Bauland festgesetzt sind, ihre sofortige Bebauung möglich ist und die Bebauung innerhalb des Plangebiets in benachbarten Bereichen begonnen hat oder schon durchgeführt ist. Satz 1 gilt nicht für die Hofstelle.

§ 234

Betrieb der Land- und Forstwirtschaft

(1) Ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft umfasst:

1. die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen:
   a) die landwirtschaftliche Nutzung,
   b) die forstwirtschaftliche Nutzung,
   c) die weinbauliche Nutzung,
   d) die gärtnerische Nutzung,
      aa) Nutzungsteil Gemüsebau,
      bb) Nutzungsteil Blumen- und Zierpflanzenbau,
      cc) Nutzungsteil Obstbau,
      dd) Nutzungsteil Baumschulen,
   e) die übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen,
2. die Nutzungsarten:
   a) Abbauland,
   b) Geringstland,
   c) Unland,
   d) Hofstelle,
3. die Nebenbetriebe.

(2) Die land- und forstwirtschaftlichen Betriebsflächen sind einer Nutzung, innerhalb der gärtnerischen Nutzung einem Nutzungsteil oder einer Nutzungsart, zuzuordnen (gesetzliche Klassifizierung).

(3) Zum Abbauland gehören die Betriebsflächen, die durch Abbau der Bodensubstanz überwiegend für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft nutzbar gemacht werden, zum Beispiel Steinbrüche, Torfstiche, Sand-, Kies- und Lehmgruben.

(4) Zum Geringstland gehören die Betriebsflächen geringster Ertragsfähigkeit, für die nach dem Bodenschätzungsgesetz keine Wertzahlen festzustellen sind.

(5) Zum Unland gehören die Betriebsflächen, die auch bei geordneter Wirtschaftsweise keinen Ertrag abwerfen können.

(6) Zur Hofstelle gehören alle Hof- und Wirtschaftsgebäudeflächen einschließlich der Nebenflächen, wenn von dort land- und forstwirtschaftliche Flächen nachhaltig bewirtschaftet werden.

(7) Als Nebenbetrieb gilt ein Betrieb, der dem Hauptbetrieb zu dienen bestimmt ist und nicht einen selbständigen gewerblichen Betrieb darstellt.

§ 235

Bewertungsstichtag

(1) Für die Größe des Betriebs sowie für den Umfang und den Zustand der Gebäude sind die Verhältnisse im Feststellungszeitpunkt maßgebend.

(2) Für die stehenden und umlaufenden Betriebsmittel ist der Stand am Ende des Wirtschaftsjahres maßgebend, das dem Feststellungszeitpunkt vorangegangen ist.

§ 236

Bewertungsgrundsätze

(1) Der Bewertung eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft ist der Ertragswert zugrunde zu legen.

(2) Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist von der Ertragsfähigkeit auszugehen. Ertragsfähigkeit ist der bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung gemeinhin und nachhaltig erzielbare Reinertrag eines pacht- und schuldenfreien Betriebs mit entlohnten fremden Arbeitskräften (Reinertrag). Er ermittelt sich aus dem Betriebseinkommen abzüglich des Lohnaufwands für die entlohnten Arbeitskräfte und des angemessenen Anteils für die Arbeitsleistung des Betriebsleiters sowie der nicht entlohnten Arbeitskräfte. Hierbei sind alle Umstände zu berücksichtigen, die bei einer Selbstbewirtschaftung des Betriebs den Wirtschaftserfolg beeinflussen.

(3) Der Reinertrag wird aus den Erhebungen nach § 2 des Landwirtschaftsgesetzes oder aus Erhebungen der Finanzverwaltung für jede gesetzliche Klassifizierung gesondert ermittelt. Bei der Ermittlung des jeweiligen Reinertrags ist zur Berücksichtigung der nachhaltigen Ertragsfähigkeit ein Durchschnitt aus den letzten zehn vorliegenden Wirtschaftsjahren zu bilden, die vor dem Hauptfeststellungszeitpunkt geendet haben.

(4) Der Ertragswert ist das 18,6fache der Summe der Reinerträge des Betriebs.

§ 237

Bewertung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

(1) Bei der Ermittlung des Ertragswerts für einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft sind die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen, Nutzungsarten und die Nebenbetriebe (§ 234 Absatz 1) mit ihrem jeweiligen Reinertrag nach den Absätzen 2 bis 9 zu bewerten. Mit dem Ansatz des jeweiligen Reinertrags sind auch dem Eigentümer des Grund und Bodens nicht gehörende stehende und umlaufende Betriebsmittel, die der Bewirtschaftung des Betriebs dienen, abgegolten.

(2) Der Reinertrag der landwirtschaftlichen Nutzung ermittelt sich aus der Summe der Flächenwerte. Der jeweilige Flächenwert ist das Produkt aus der Größe der gesetzlich klassifizierten Eigentumsfläche des Betriebs und den Bewertungsfaktoren der Anlage 27. Die Bewertungsfaktoren Grundbetrag und Ertragsmesszahl nach § 9 des Bodenschätzungsgesetzes sind für jede Eigentumsfläche gesondert zu ermitteln.

(3) Der Reinertrag der forstwirtschaftlichen Nutzung ermittelt sich aus der Summe der Flächenwerte. Der jeweilige Flächenwert ist das Produkt aus der Größe der gesetzlich klassifizierten Eigentumsfläche des Betriebs und dem jeweiligen gegendüblichen Bewertungsfaktor gemäß Anlage 28. Die gegendüblichen Bewertungsfaktoren bestimmen sich nach den forstwirtschaftlichen Wuchsgebieten und deren Baumartenanteilen nach der zuletzt vor dem Hauptfeststellungszeitpunkt durchgeführten Bundeswaldinventur (§ 41a des Bundeswaldgesetzes). Abweichend hiervon werden klassifizierte Eigentumsflächen mit katastermäßig nachgewiesenen Bewirtschaftungsbeschränkungen als Geringstland bewertet, wenn infolge der Bewirtschaftungsbeschränkungen eine nachhaltige forstwirtschaftliche Nutzung unterbleibt.

(4) Der Reinertrag der weinbaulichen Nutzung ermittelt sich aus der Summe der Flächenwerte. Der jeweilige Flächenwert ist das Produkt aus der Größe der gesetzlich klassifizierten Eigentumsfläche des Betriebs und dem Bewertungsfaktor für die Verwertungsform Traubenerzeugung gemäß Anlage 29.

(5) Der Reinertrag der gärtnerischen Nutzung ist gegliedert nach den Nutzungsteilen zu ermitteln. Der Reinertrag eines Nutzungsteils ermittelt sich aus der Summe der Flächenwerte. Der jeweilige Flächenwert ist das Produkt aus der gesetzlich klassifizierten Eigentumsfläche des Betriebs und dem jeweiligen Bewertungsfaktor gemäß Anlage 30. Abweichend hiervon wird der Nutzungsteil Gemüsebau wie eine landwirtschaftliche Nutzung bewertet, wenn im Wechsel landwirtschaftliche und gärtnerische Erzeugnisse gewonnen werden und keine Bewässerungsmöglichkeiten bestehen.

(6) Der Reinertrag für die übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen ist für jede Nutzung nach § 242 gesondert zu ermitteln. Der Reinertrag einer übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung ermittelt sich aus der Summe der Flächenwerte. Der jeweilige Flächenwert ist das Produkt aus der Größe der gesetzlich klassifizierten Eigentumsfläche des Betriebs und dem jeweiligen Bewertungsfaktor einschließlich des Zuschlags gemäß Anlage 31. Für die übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen, deren Nutzung unabhängig von einer Fläche erfolgt, sind der Reinertrag für nachhaltig genutzte Wirtschaftsgebäude gemäß Anlage 31 und der Reinertrag für den dazu gehörenden Grund und Boden nach Absatz 8 zu ermitteln; dies gilt unabhängig von einer gesetzlichen Klassifizierung als Hofstelle.

(7) Der Reinertrag für die Nutzungsarten Abbauland, Geringstland und Unland ermittelt sich aus der Summe der Flächenwerte der jeweiligen Nutzungsart. Der jeweilige Flächenwert ist das Produkt aus der Größe der gesetzlich klassifizierten Eigentumsfläche des Betriebs und dem jeweiligen Bewertungsfaktor gemäß Anlage 31.

(8) Der Reinertrag für die Hofflächen und die Nebenbetriebe ermittelt sich aus der Summe der Flächenwerte. Der Flächenwert ist das Produkt aus der jeweils als Hofstelle gesetzlich klassifizierten Eigentumsfläche des Betriebs und dem dreifachen Bewertungsfaktor gemäß Anlage 32.

§ 238

Zuschläge zum Reinertrag

(1) Ein Zuschlag zum Reinertrag einer Nutzung oder Nutzungsart ist vorzunehmen,

1. bei der landwirtschaftlichen Nutzung gemäß Anlage 27, wenn der tatsächliche Tierbestand am maßgeblichen Bewertungsstichtag (§ 235) die in Anlage 27 genannte Grenze nachhaltig überschreitet,
2. bei der gärtnerischen Nutzung gemäß Anlage 30, wenn in einem Nutzungsteil Flächen unter Glas und Kunststoffen dem Betrieb zu dienen bestimmt sind. Zu den Flächen unter Glas und Kunststoffen gehören insbesondere mit Gewächshäusern, begehbaren Folientunneln, Foliengewächshäusern und anderen Kulturräumen überbaute Bruttogrundflächen. Unerheblich ist, ob die Flächen unter Glas und Kunststoffen neben der Erzeugung auch zur Lagerung oder zum Vertrieb der Erzeugnisse zu dienen bestimmt sind,
3. bei der Nutzungsart Hofstelle gemäß Anlage 32 für die weinbauliche Nutzung und für Nebenbetriebe. Der Zuschlag ermittelt sich durch Multiplikation der Bruttogrundflächen der nachhaltig genutzten Wirtschaftsgebäude mit dem Zwölffachen des jeweiligen Bewertungsfaktors. Unerheblich ist, ob die Wirtschaftsgebäude neben der Erzeugung auch zur Lagerung oder zum Vertrieb der Erzeugnisse zu dienen bestimmt sind.

(2) Der Reinertrag einer Nutzung oder Nutzungsart ist um einen Zuschlag zu erhöhen, wenn die Eigentumsflächen des Betriebs zugleich als Sondergebiet für Windenergieanlagen dienen. Der Zuschlag ermittelt sich aus dem Produkt der abgegrenzten Standortfläche und dem Bewertungsfaktor gemäß Anlage 33.

§ 239

Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

(1) Die Summe der Reinerträge des Betriebs einschließlich der Zuschläge (§§ 237, 238) ist zur Ermittlung des Ertragswerts mit dem Faktor 18,6 zu kapitalisieren und ergibt den Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft.

(2) Die Summe der Reinerträge des Betriebs einschließlich der Zuschläge (§§ 237, 238) eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft ist für jede Gemeinde gesondert zu ermitteln, wenn sich die wirtschaftliche Einheit über mehrere Gemeinden erstreckt. Der auf eine Gemeinde entfallende Anteil am Grundsteuerwert berechnet sich aus der jeweils für eine Gemeinde gesondert ermittelten Summe der Reinerträge im Verhältnis zur Gesamtsumme der Reinerträge des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft.

§ 240

Kleingartenland und Dauerkleingartenland

(1) Als Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gelten auch Kleingartenland und Dauerkleingartenland im Sinne des Bundeskleingartengesetzes.

(2) Bei der Ermittlung des Ertragswerts für Kleingartenland- und Dauerkleingartenland ist abweichend von § 237 der Reinertrag für den Nutzungsteil Gemüsebau anzusetzen. Der Reinertrag ergibt sich aus der Summe der Produkte der jeweils gesetzlich klassifizierten Eigentumsfläche und dem Reinertrag für das Freiland gemäß Anlage 30.

(3) Gartenlauben von mehr als 30 Quadratmetern Brutto-Grundfläche gelten als Wirtschaftsgebäude. § 237 Absatz 8 findet entsprechende Anwendung.

(4) Die Summe der Reinerträge nach den Absätzen 2 und 3 ist zur Ermittlung des Ertragswerts mit dem Faktor 18,6 zu kapitalisieren und ergibt den Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft.

II. Besondere Vorschriften

a) Landwirtschaftliche Nutzung

§ 241

Tierbestände

(1) Tierbestände gehören in vollem Umfang zur landwirtschaftlichen Nutzung, wenn im Wirtschaftsjahr

für die ersten 20 Hektar	nicht mehr als	10	Vieheinheiten,
für die nächsten 10 Hektar	nicht mehr als	7	Vieheinheiten,
für die nächsten 20 Hektar	nicht mehr als	6	Vieheinheiten,
für die nächsten 50 Hektar	nicht mehr als	3	Vieheinheiten,
und für die weitere Fläche	nicht mehr als	1,5	Vieheinheiten

je Hektar der vom Inhaber des Betriebs selbst bewirtschafteten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung erzeugt oder gehalten werden. Zu den selbst bewirtschafteten Flächen gehören die Eigentumsflächen und die zur Nutzung überlassenen Flächen. Die Tierbestände sind nach dem Futterbedarf in Vieheinheiten umzurechnen.

(2) Übersteigt die Anzahl der Vieheinheiten nachhaltig die in Absatz 1 bezeichnete Grenze, so gehören nur die Zweige des Tierbestands zur landwirtschaftlichen Nutzung, deren Vieheinheiten zusammen diese Grenze nicht überschreiten. Zunächst sind mehr flächenabhängige Zweige des Tierbestands und danach weniger flächenabhängige Zweige des Tierbestands zur landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Innerhalb jeder dieser Gruppen sind zuerst Zweige des Tierbestands mit der geringeren Anzahl von Vieheinheiten und dann Zweige mit der größeren Anzahl von Vieheinheiten zur landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Der Tierbestand des einzelnen Zweiges wird nicht aufgeteilt.

(3) Als Zweig des Tierbestands gilt bei jeder Tierart für sich:

1. das Zugvieh,
2. das Zuchtvieh,
3. das Mastvieh,
4. das übrige Nutzvieh.

Das Zuchtvieh einer Tierart gilt nur dann als besonderer Zweig des Tierbestands, wenn die erzeugten Jungtiere überwiegend zum Verkauf bestimmt sind. Ist das nicht der Fall, so ist das Zuchtvieh dem Zweig des Tierbestands zuzurechnen, dem es überwiegend dient.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht für Pelztiere. Pelztiere gehören nur dann zur landwirtschaftlichen Nutzung, wenn die erforderlichen Futtermittel überwiegend von den vom Inhaber des Betriebs landwirtschaftlich genutzten Flächen gewonnen werden.

(5) Der Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten sowie die Gruppen der mehr oder weniger flächenabhängigen Zweige des Tierbestands sind den Anlagen 34 und 35 zu entnehmen.

b) Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen

§ 242

Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen

(1) Zu den übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen gehören:

1. Hopfen, Spargel und andere Sonderkulturen,
2. die sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen.

(2) Zu den sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen gehören insbesondere:

1. die Binnenfischerei,
2. die Teichwirtschaft,
3. die Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft,
4. die Imkerei,
5. die Wanderschäferei,
6. die Saatzucht,
7. der Pilzanbau,
8. die Produktion von Nützlingen,
9. die Weihnachtsbaumkulturen,
10. die Kurzumtriebsplantagen.

C. Grundvermögen

I. Allgemeines

§ 243

Begriff des Grundvermögens

(1) Zum Grundvermögen gehören, soweit es sich nicht um land- und forstwirtschaftliches Vermögen (§§ 232 bis 242) handelt:

1. der Grund und Boden, die Gebäude, die sonstigen Bestandteile und das Zubehör,
2. das Erbbaurecht,
3. das Wohnungseigentum und das Teileigentum,
4. das Wohnungserbbaurecht und das Teilerbbaurecht nach § 30 Absatz 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

(2) In das Grundvermögen sind nicht einzubeziehen:

1. Bodenschätze,
2. die Maschinen und sonstigen Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören (Betriebsvorrichtungen), auch wenn sie wesentliche Bestandteile sind.

(3) Einzubeziehen sind jedoch die Verstärkungen von Decken und die nicht ausschließlich zu einer Betriebsanlage gehörenden Stützen und sonstigen Bauteile wie Mauervorlagen und Verstrebungen.

§ 244

Grundstück

(1) Jede wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens bildet ein Grundstück im Sinne dieses Abschnitts.

(2) Ein Anteil des Eigentümers eines Grundstücks an anderem Grundvermögen (zum Beispiel an gemeinschaftlichen Hofflächen oder Garagen) ist in die wirtschaftliche Einheit Grundstück einzubeziehen, wenn der Anteil zusammen mit dem Grundstück genutzt wird. Das gilt nicht, wenn das gemeinschaftliche Grundvermögen nach den Anschauungen des Verkehrs als selbständige wirtschaftliche Einheit anzusehen ist (§ 2 Absatz 1 Satz 3 und 4).

(3) Als Grundstück gelten auch:

1. das Erbbaurecht zusammen mit dem Erbbaurechtsgrundstück,
2. ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden zusammen mit dem dazugehörenden Grund und Boden,
3. jedes Wohnungseigentum und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz sowie
4. beim Wohnungserbbaurecht und beim Teilerbbaurecht das Erbbaurecht zusammen mit dem belasteten Grund und Boden.

§ 245

Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für den Zivilschutz

Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen, die wegen der in § 1 des Zivilschutz- und Katastrophenhilfegesetzes bezeichneten Zwecke geschaffen worden sind und im Frieden nicht oder nur gelegentlich oder geringfügig für andere Zwecke benutzt werden, bleiben bei der Ermittlung des Grundsteuerwerts außer Betracht.

II. Unbebaute Grundstücke

§ 246

Begriff der unbebauten Grundstücke

(1) Unbebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich keine benutzbaren Gebäude befinden. Die Benutzbarkeit beginnt zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit. Gebäude sind als bezugsfertig anzusehen, wenn den zukünftigen Bewohnern oder sonstigen vorgesehenen Benutzern die bestimmungsgemäße Gebäudenutzung zugemutet werden kann. Nicht entscheidend für den Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit ist die Abnahme durch die Bauaufsichtsbehörde.

(2) Befinden sich auf dem Grundstück Gebäude, die auf Dauer keiner Nutzung zugeführt werden können, so gilt das Grundstück als unbebaut. Als unbebaut gilt auch ein Grundstück, auf dem infolge von Zerstörung oder Verfall der Gebäude auf Dauer kein benutzbarer Raum mehr vorhanden ist.

§ 247

Bewertung der unbebauten Grundstücke

(1) Der Grundsteuerwert unbebauter Grundstücke ermittelt sich regelmäßig durch Multiplikation ihrer Fläche mit dem jeweiligen Bodenrichtwert (§ 196 des Baugesetzbuchs).

(2) Die Bodenrichtwerte sind von den Gutachterausschüssen im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs auf den Hauptfeststellungzeitpunkt zu ermitteln, zu veröffentlichen und nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung an die zuständigen Finanzbehörden zu übermitteln.

(3) Wird von den Gutachterausschüssen im Sinne der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs kein Bodenrichtwert ermittelt, ist der Wert des unbebauten Grundstücks aus den Werten vergleichbarer Flächen abzuleiten.

III. Bebaute Grundstücke

§ 248

Begriff der bebauten Grundstücke

Bebaute Grundstücke sind Grundstücke, auf denen sich benutzbare Gebäude befinden. Wird ein Gebäude in Bauabschnitten errichtet, ist der bezugsfertige Teil als benutzbares Gebäude anzusehen.

§ 249

Grundstücksarten

(1) Bei der Bewertung bebauter Grundstücke sind die folgenden Grundstücksarten zu unterscheiden:

1. Einfamilienhäuser,
2. Zweifamilienhäuser,
3. Mietwohngrundstücke,
4. Wohnungseigentum,
5. Teileigentum,
6. Geschäftsgrundstücke,
7. gemischt genutzte Grundstücke und
8. sonstige bebaute Grundstücke.

(2) Einfamilienhäuser sind Wohngrundstücke, die eine Wohnung enthalten und kein Wohnungseigentum sind. Ein Grundstück gilt auch dann als Einfamilienhaus, wenn es zu weniger als 50 Prozent der Wohn- und Nutzfläche zu anderen als Wohnzwecken mitbenutzt und dadurch die Eigenart als Einfamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

(3) Zweifamilienhäuser sind Wohngrundstücke, die zwei Wohnungen enthalten und kein Wohnungseigentum sind. Ein Grundstück gilt auch dann als Zweifamilienhaus, wenn es zu weniger als 50 Prozent der Wohn- und Nutzfläche zu anderen als Wohnzwecken mitbenutzt und dadurch die Eigenart als Zweifamilienhaus nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

(4) Mietwohngrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 Prozent der Wohn- und Nutzfläche Wohnzwecken dienen und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser oder Wohnungseigentum sind.

(5) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

(6) Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentum an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

(7) Geschäftsgrundstücke sind Grundstücke, die zu mehr als 80 Prozent der Wohn- und Nutzfläche eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Teileigentum sind.

(8) Gemischt genutzte Grundstücke sind Grundstücke, die teils Wohnzwecken, teils eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum, Teileigentum oder Geschäftsgrundstücke sind.

(9) Sonstige bebaute Grundstücke sind solche Grundstücke, die nicht unter die Absätze 2 bis 8 fallen.

(10) Eine Wohnung ist in der Regel die Zusammenfassung mehrerer Räume, die in ihrer Gesamtheit so beschaffen sein müssen, dass die Führung eines selbständigen Haushalts möglich ist. Die Zusammenfassung der Räume muss eine von anderen Wohnungen oder Räumen, insbesondere Wohnräumen, baulich getrennte, in sich abgeschlossene Wohneinheit bilden und einen selbständigen Zugang haben. Daneben ist erforderlich, dass die für die Führung eines selbständigen Haushalts notwendigen Nebenräume (Küche, Bad oder Dusche, Toilette) vorhanden sind. Die Wohnfläche soll mindestens 20 Quadratmeter betragen.

§ 250

Bewertung der bebauten Grundstücke

(1) Der Grundsteuerwert bebauter Grundstücke ist nach dem Ertragswertverfahren (Absatz 2) oder dem Sachwertverfahren (Absatz 3) zu ermitteln.

(2) Im Ertragswertverfahren nach den §§ 252 bis 257 sind zu bewerten:

1. Einfamilienhäuser,
2. Zweifamilienhäuser,
3. Mietwohngrundstücke,
4. Wohnungseigentum.

(3) Im Sachwertverfahren nach den §§ 258 bis 260 sind zu bewerten:

1. Geschäftsgrundstücke,
2. gemischt genutzte Grundstücke,
3. Teileigentum,
4. Sonstige bebaute Grundstücke.

§ 251

Mindestwert

Der für ein bebautes Grundstück anzusetzende Wert darf nicht geringer sein als 75 Prozent des Werts, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück zu bewerten wäre (§ 247). Bei der Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Sinne des § 249 Absatz 2 und 3 ist bei der Ermittlung des Mindestwerts § 257 Absatz 1 Satz 2 anzuwenden.

§ 252

Bewertung im Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren ermittelt sich der Grundsteuerwert aus der Summe des kapitalisierten Reinertrags nach § 253 (Barwert des Reinertrags) und des abgezinsten Bodenwerts nach § 257. Mit dem Grundsteuerwert sind die Werte für den Grund und Boden, die Gebäude, die baulichen Anlagen, insbesondere Außenanlagen, und die sonstigen Anlagen abgegolten.

§ 253

Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags

(1) Zur Ermittlung des kapitalisierten Reinertrags ist vom Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Dieser ergibt sich aus dem Rohertrag des Grundstücks (§ 254) abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 255).

(2) Der Reinertrag des Grundstücks ist mit dem sich aus Anlage 37 ergebenden Vervielfältiger zu kapitalisieren. Maßgebend für den Vervielfältiger sind der Liegenschaftszinssatz nach § 256 und die Restnutzungsdauer des Gebäudes. Die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich der Unterschiedsbetrag zwischen der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer, die sich aus Anlage 38 ergibt, und dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag. Sind nach der Bezugsfertigkeit des Gebäudes Veränderungen eingetreten, die die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes wesentlich verlängert haben, ist von einer der Verlängerung

entsprechenden Restnutzungsdauer auszugehen. Die Restnutzungsdauer eines noch nutzbaren Gebäudes beträgt mindestens 30 Prozent der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer. Bei einer bestehenden Abbruchverpflichtung für das Gebäude ist die Restnutzungsdauer abweichend von den Sätzen 3 bis 5 auf den Unterschiedsbetrag zwischen der tatsächlichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag begrenzt.

§ 254

Rohertrag des Grundstücks

Der Rohertrag des Grundstücks ergibt sich aus den in Anlage 39 nach Land, Gebäudeart, Wohnungsgröße und Baujahr des Gebäudes angegebenen monatlichen Nettokaltmieten je Quadratmeter Wohnfläche einschließlich der in Abhängigkeit der Mietniveaustufen festgelegten Zu- und Abschläge.

§ 255

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten werden die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis berücksichtigt, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie ergeben sich aus den pauschalierten Erfahrungssätzen nach Anlage 40.

§ 256

Liegenschaftszinssätze

(1) Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen der Wert von Grundstücken abhängig von der Grundstücksart durchschnittlich und marktüblich verzinst wird. Bei der Bewertung bebauter Grundstücke gelten die folgenden Zinssätze:

1. 2,5 Prozent für Ein- und Zweifamilienhäuser,
2. 3,0 Prozent für Wohnungseigentum,
3. 4,0 Prozent für Mietwohngrundstücke mit bis zu sechs Wohnungen,
4. 4,5 Prozent für Mietwohngrundstücke mit mehr als sechs Wohnungen.

(2) Bei der Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Sinne des § 249 Absatz 2 und 3 verringert sich der Zinssatz nach Absatz 1 Nummer 1 um jeweils 0,1 Prozentpunkte für jede vollen 100 Euro, die der Bodenrichtwert oder der Bodenwert nach § 247 Absatz 3 je Quadratmeter den Betrag von 500 Euro je Quadratmeter übersteigt. Ab einem Bodenrichtwert oder Bodenwert nach § 247 Absatz 3 je Quadratmeter in Höhe von 1 500 Euro je Quadratmeter beträgt der Zinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser einheitlich 1,5 Prozent.

(3) Bei der Bewertung von Wohnungseigentum im Sinne des § 249 Absatz 5 verringert sich der Zinssatz nach Absatz 1 Nummer 1 um jeweils 0,1 Prozentpunkte für jede vollen 100 Euro, die der Bodenrichtwert oder der Bodenwert nach § 247 Absatz 3 je Quadratmeter den Betrag von 2 000 Euro je Quadratmeter übersteigt. Ab einem Bodenrichtwert oder Bodenwert nach § 247 Absatz 3 je Quadratmeter in Höhe von 3 000 Euro je Quadratmeter beträgt der Zinssatz für Wohnungseigentum einheitlich 2 Prozent.

§ 257

Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts

(1) Zur Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts ist vom Bodenwert nach § 247 auszugehen. Bei der Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Sinne des § 249 Absatz 2 und 3 sind zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert die Umrechnungskoeffizienten nach Anlage 36 anzuwenden.

(2) Der Bodenwert nach Absatz 1 ist mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen nach Absatz 3 mit dem sich aus Anlage 41 ergebenden Abzinsungsfaktor abzuzinsen. Der jeweilige Abzinsungsfaktor bestimmt sich nach dem Liegenschaftszinssatz nach § 256 und der Restnutzungsdauer des Gebäudes nach § 253 Absatz 2 Satz 3 bis 6.

(3) Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist ein Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der Gebäude nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

§ 258

Bewertung im Sachwertverfahren

(1) Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Wert der Gebäude (Gebäudesachwert) getrennt vom Bodenwert zu ermitteln.

(2) Der Bodenwert ist der Wert des unbebauten Grundstücks nach § 247.

(3) Die Summe aus Bodenwert (§ 247) und Gebäudesachwert (§ 259) ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Dieser ist zur Ermittlung des Grundsteuerwerts im Sachwertverfahren mit der Wertzahl nach § 260 zu multiplizieren. Mit dem Grundsteuerwert sind die Werte für den Grund und Boden, die Gebäude, die baulichen Anlagen, insbesondere Außenanlagen, und die sonstigen Anlagen abgegolten.

§ 259

Ermittlung des Gebäudesachwerts

(1) Bei der Ermittlung des Gebäudesachwerts ist von den Normalherstellungskosten des Gebäudes in Anlage 42 auszugehen.

(2) Der Gebäudenormalherstellungswert ergibt sich durch Multiplikation der jeweiligen nach Absatz 3 an den Hauptfeststellungszeitpunkt angepassten Normalherstellungskosten mit der Brutto-Grundfläche des Gebäudes.

(3) Die Anpassung der Normalherstellungskosten erfolgt anhand der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindizes. Dabei ist auf die Preisindizes für die Bauwirtschaft abzustellen, die das Statistische Bundesamt für den Neubau in konventioneller Bauart von Wohn- und Nichtwohngebäuden jeweils für das Vierteljahr vor dem Hauptfeststellungzeitpunkt ermittelt hat. Diese Preisindizes sind für alle Bewertungsstichtage des folgenden Hauptfeststellungszeitraums anzuwenden. Das Bundesministerium der Finanzen veröffentlicht die maßgebenden Baupreisindizes im Bundessteuerblatt.

(4) Vom Gebäudenormalherstellungswert ist eine Alterswertminderung abzuziehen. Die Alterswertminderung ergibt sich durch Multiplikation des Gebäudenormalherstellungswerts mit dem Verhältnis des Alters des Gebäudes am Bewertungsstichtag zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 38. Sind nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes Veränderungen eingetreten, die die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes wesentlich verlängert haben, ist von einem der Verlängerung entsprechenden späteren Baujahr auszugehen. Der nach Abzug der Alterswertminderung verbleibende Gebäudewert ist mit mindestens 30 Prozent des Gebäudenormalherstellungswerts anzusetzen. Bei bestehender Abbruchverpflichtung

für das Gebäude ist die Alterswertminderung abweichend von den Sätzen 2 bis 4 auf das Verhältnis des Alters des Gebäudes am Bewertungsstichtag zur tatsächlichen Gesamtnutzungsdauer begrenzt.

§ 260

Wertzahlen

Zur Ermittlung des Grundsteuerwerts ist der vorläufige Sachwert des Grundstücks im Sinne des § 258 Absatz 3 mit der sich aus Anlage 43 ergebenden Wertzahl zu multiplizieren.

IV. Sonderfälle

§ 261

Erbbaurecht

Bei Erbbaurechten ist für das Erbbaurecht und das Erbbaurechtsgrundstück ein Gesamtwert nach den §§ 243 bis 260 zu ermitteln, der festzustellen wäre, wenn die Belastung mit dem Erbbaurecht nicht bestünde. Der ermittelte Wert ist dem Erbbauberechtigten zuzurechnen.

§ 262

Gebäude auf fremdem Grund und Boden

Bei einem Gebäude auf fremdem Grund und Boden ist für den Grund und Boden sowie für das Gebäude auf fremdem Grund und Boden ein Gesamtwert nach den §§ 243 bis 260 zu ermitteln. Der ermittelte Wert ist dem Eigentümer des Grund und Bodens zuzurechnen.

V. Ermächtigungen

§ 263

Ermächtigungen

(1) Das Bundesministerium der Finanzen wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates die folgenden Anlagen zu ändern:

1. die Anlagen 27 bis 33 durch Anpassung der darin aufgeführten Bewertungsfaktoren und Zuschläge zum Reinertrag an die Ergebnisse der Erhebungen nach § 2 des Landwirtschaftsgesetzes oder an die Erhebungen der Finanzverwaltung zum nächsten Feststellungszeitpunkt,
2. im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft die Anlagen 34 und 35 durch Anpassung des darin aufgeführten Umrechnungsschlüssels und der Gruppen der Zweige eines Tierbestands an geänderte wirtschaftliche oder technische Entwicklungen und
3. die Anlagen 36 bis 43 durch Anpassung der darin aufgeführten Bewertungsfaktoren des Ertrags- und Sachwertverfahrens an geänderte wirtschaftliche oder technische Verhältnisse.

In der jeweiligen Rechtsverordnung kann das Bundesministerium der Finanzen zur Sicherstellung der Gleichmäßigkeit der Besteuerung, insbesondere zur Sicherstellung einer relations- und realitätsgerechten Abbildung der Grundsteuerwerte, anordnen, dass ab dem nächsten Feststellungszeitpunkt Grundsteuerwerte unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der geänderten Wertverhältnisse durch Anwendung der jeweils angepassten Anlagen 27 bis 43 festgestellt werden.

(2) Das Bundesministerium der Finanzen wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates die gemeindebezogene Einordnung in die jeweilige Mietniveaustufe zur Ermittlung der Zu-

und Abschläge nach § 254 in Verbindung mit Anlage 39 Teil II auf der Grundlage der Einordnung nach § 12 des Wohngeldgesetzes in Verbindung mit § 1 Absatz 3 und der Anlage der Wohngeldverordnung für steuerliche Zwecke herzuleiten.“

3. Der bisherige § 204 wird § 264.

4. Der bisherige § 205 wird § 265.

5. Nach § 265 wird folgender § 266 angefügt:

„§ 266

Erstmalige Anwendung des Siebenten Abschnitts des Zweiten Teils

(1) Die erste Hauptfeststellung für die Grundsteuerwerte nach § 221 wird auf den 1. Januar 2022 für die Hauptveranlagung auf den 1. Januar 2025 durchgeführt.

(2) Für die Anwendung des § 219 Absatz 3 bei der Hauptfeststellung nach Absatz 1 ist zu unterstellen, dass anstelle von Einheitswerten Grundsteuerwerte für die Besteuerung nach dem Grundsteuergesetz in der am 1. Januar 2022 gültigen Fassung von Bedeutung sind. Die Steuerbefreiungen des Grundsteuergesetzes in der am 1. Januar 2022 gültigen Fassung sind bei der Hauptfeststellung nach Absatz 1 zu beachten. Bei Artfortschreibungen und Zurechnungsfortschreibungen nach § 222 Absatz 2 ist von der Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2022 bis zum 1. Januar 2025 zu unterstellen, dass anstelle von Einheitswerten Grundsteuerwerte nach dem Grundsteuergesetz in der jeweils gültigen Fassung von Bedeutung sind.

(3) Werden der Finanzbehörde durch eine Erklärung im Sinne des § 228 auf den 1. Januar 2022 für die Bewertung eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft oder eines Grundstücks vor dem 1. Januar 2022 eingetretene Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse erstmals bekannt, sind diese bei Fortschreibungen nach § 22 und Nachfeststellungen nach § 23 auf Feststellungszeitpunkte vor dem 1. Januar 2022 nicht zu berücksichtigen.

(4) Einheitswertbescheide, Grundsteuermessbescheide und Grundsteuerbescheide, die vor dem 1. Januar 2025 erlassen wurden, werden kraft Gesetzes zum 31. Dezember 2024 mit Wirkung für die Zukunft aufgehoben, soweit sie auf den §§ 19 bis 23, 27, 76, 79 Absatz 5, § 93 Absatz 1 Satz 2 des Bewertungsgesetzes in Verbindung mit Artikel 2 Absatz 1 Satz 1 und 3 des Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes in der Fassung des Artikels 2 des Gesetzes vom 22. Juli 1970 (BGBl. I S. 1118) beruhen.“

6. Die Anlagen 27 bis 43 aus dem Anhang zu diesem Gesetz werden angefügt.

Artikel 2

Weitere Änderung des Bewertungsgesetzes

Das Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 1 dieses Gesetzes geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:

   a) Die Angabe zu § 19 wird wie folgt gefasst:

      „§ 19 (weggefallen)“.

   b) Die Angabe zu § 20 wird wie folgt gefasst:

      „§ 20 Abweichende Feststellung von Besteuerungsgrundlagen aus Billigkeitsgründen“.

   c) Die Angaben zu den §§ 21 bis 29 werden wie folgt gefasst:

      „§§ 21 bis 29 (weggefallen)“.

d) Die Angabe zu § 32 wird wie folgt gefasst:

„§ 32 (weggefallen)“.

e) Die Angaben zu den §§ 33 bis 49 werden wie folgt gefasst:

„§§ 33 bis 49 (weggefallen)“.

f) Die Angaben zu den §§ 50 bis 52 werden wie folgt gefasst:

„§§ 50 bis 52 (weggefallen)“.

g) Die Angaben zu den §§ 53 bis 55 werden wie folgt gefasst:

„§§ 53 bis 55 (weggefallen)“.

h) Die Angaben zu den §§ 56 bis 58 werden wie folgt gefasst:

„§§ 56 bis 58 (weggefallen)“.

i) Die Angaben zu den §§ 59 bis 61 werden wie folgt gefasst:

„§§ 59 bis 61 (weggefallen)“.

j) Die Angabe zu § 62 wird wie folgt gefasst:

„§ 62 (weggefallen)“.

k) Die Angaben zu den §§ 63 bis 67 werden wie folgt gefasst:

„§§ 63 bis 67 (weggefallen)“.

l) Die Angaben zu den §§ 68 und 69 werden wie folgt gefasst:

„§§ 68 und 69 (weggefallen)“.

m) Die Angabe zu § 71 wird wie folgt gefasst:

„§ 71 (weggefallen)“.

n) Die Angaben zu den §§ 72 und 73 werden wie folgt gefasst:

„§§ 72 und 73 (weggefallen)“.

o) Die Angaben zu den §§ 74 bis 77 werden wie folgt gefasst:

„§§ 74 bis 77 (weggefallen)“.

p) Die Angaben zu den §§ 78 bis 82 werden wie folgt gefasst:

„§§ 78 bis 82 (weggefallen)“.

q) Die Angaben zu den §§ 83 bis 90 werden wie folgt gefasst:

„§§ 83 bis 90 (weggefallen)“.

r) Die Angaben zu den §§ 91 bis 94 werden wie folgt gefasst:

„§§ 91 bis 94 (weggefallen)“.

s) Die Angabe zu § 121a wird wie folgt gefasst:

„§ 121a (weggefallen)“.

t) Die Angabe zu § 122 wird wie folgt gefasst:

„§ 122 (weggefallen)“.

u) Die Angaben zu den §§ 125 bis 128 werden wie folgt gefasst:

„§§ 125 bis 128 (weggefallen)“.

v) Die Angaben zu den §§ 129 bis 133 werden wie folgt gefasst:

„§§ 129 bis 133 (weggefallen)“.

w) Die Angaben zu den §§ 134 bis 137 werden wie folgt gefasst:

„§§ 134 bis 137 (weggefallen)“.

x) Die Angaben zu den §§ 138 und 139 werden wie folgt gefasst:

„§§ 138 und 139 (weggefallen)“.

y) Die Angaben zu den §§ 140 bis 144 werden wie folgt gefasst:

„§§ 140 bis 144 (weggefallen)“.

z) Die Angabe zu § 145 wird wie folgt gefasst:

„§§ 145 (weggefallen)“.

aa) Die Angaben zu den §§ 146 bis 150 werden wie folgt gefasst:

„§§ 146 bis 150 (weggefallen)“.

bb) Die Angaben zu den Anlagen 1 bis 8 werden wie folgt gefasst:

„Anlagen 1 bis 8 (weggefallen)“.

2. § 17 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird aufgehoben.

b) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 2 und die Angabe „§§ 19 bis 150“ wird durch die Angabe „§§ 20 bis 266“ ersetzt.

3. § 18 wird wie folgt geändert:

a) In Nummer 1 wird die Angabe „(§§ 33 bis 67, § 31)“ gestrichen.

b) In Nummer 2 wird die Angabe „(§§ 68 bis 94, § 31)“ gestrichen.

c) In Nummer 3 wird die Angabe „(§§ 95 bis 109, § 31)“ gestrichen.

4. § 19 wird aufgehoben.

5. § 20 wird wie folgt gefasst:

„§ 20

Abweichende Feststellung von Besteuerungsgrundlagen aus Billigkeitsgründen

Bei der Bewertung ist § 163 der Abgabenordnung nicht anzuwenden; dies gilt nicht für Übergangsregelungen, die die oberste Finanzbehörde eines Landes im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der übrigen Länder trifft.“

6. Die §§ 21 bis 29, 32 bis 69, 71 bis 94, 121a und 122 werden aufgehoben.

7. § 97 Absatz 1 Satz 2 wird aufgehoben.

8. In § 123 werden die Wörter „§ 12 Abs. 4, § 21 Abs. 1, § 39 Abs. 1, § 51 Abs. 4, § 55 Abs. 3, 4 und 8, den §§ 81 und 90 Abs. 2 vorgesehenen Rechtsverordnungen“ durch die Wörter „§ 12 Absatz 4 Satz 3 vorgesehene Rechtsverordnung“ ersetzt.

9. Die §§ 125 bis 150 sowie die Anlagen 1 bis 8 werden aufgehoben.

10. In § 151 wird die Angabe „§ 138,“ gestrichen.
11. § 157 wird wie folgt geändert:
    a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
        aa) In Satz 1 werden nach dem Wort „Bewertungsstichtag“ die Wörter „für inländischen Grundbesitz, und zwar für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, für Grundstücke und für Betriebsgrundstücke,“ eingefügt.
        bb) Satz 2 wird wie folgt gefasst:

            „§ 229 gilt für die Grundbesitzbewertung sinngemäß.“
    b) In Absatz 3 Satz 3 wird die Angabe „Satz 2“ gestrichen.

Artikel 3

Änderung des Grundsteuergesetzes

Das Grundsteuergesetz vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), das zuletzt durch Artikel 38 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2794) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Folgende Inhaltsübersicht wird vorangestellt:

„Inhaltsübersicht

Abschnitt I

Steuerpflicht

Abschnitt II

Bemessung der Grundsteuer

2. § 2 wird wie folgt gefasst:

„§ 2

Steuergegenstand

Steuergegenstand ist der inländische Grundbesitz im Sinne des Bewertungsgesetzes:

1. die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (§§ 233, 240 und 241 des Bewertungsgesetzes); diesen stehen die in § 218 Satz 2 des Bewertungsgesetzes bezeichneten Betriebsgrundstücke gleich;
2. die Grundstücke (§§ 243, 244 des Bewertungsgesetzes); diesen stehen die in § 218 Satz 3 des Bewertungsgesetzes bezeichneten Betriebsgrundstücke gleich.“

3. § 10 wird wie folgt geändert:
   a) Absatz 2 wird aufgehoben.
   b) Absatz 3 wird Absatz 2.
4. § 13 wird wie folgt gefasst:

„§ 13

Steuermesszahl und Steuermessbetrag

Bei der Berechnung der Grundsteuer ist von einem Steuermessbetrag auszugehen. Dieser ist durch Anwendung eines Promillesatzes (Steuermesszahl) auf den Grundsteuerwert oder seinen steuerpflichtigen Teil zu ermitteln, der nach dem Bewertungsgesetz im Veranlagungszeitpunkt (§ 16 Absatz 1, § 17 Absatz 3, § 18 Absatz 3) für den Steuergegenstand maßgebend ist.“

5. In § 14 werden die Wörter „6 vom Tausend“ durch die Angabe „0,55 Promille“ ersetzt.
6. § 15 wird wie folgt gefasst:

„§ 15

Steuermesszahl für Grundstücke

(1) Die Steuermesszahl beträgt

1. für unbebaute Grundstücke im Sinne des § 246 des Bewertungsgesetzes 0,34 Promille,
2. für bebaute Grundstücke
   a) im Sinne des § 249 Absatz 1 Nummer 1 bis 4 des Bewertungsgesetzes 0,34 Promille,
   b) im Sinne des § 249 Absatz 1 Nummer 5 bis 8 des Bewertungsgesetzes 0,34 Promille.

(2) Die Steuermesszahl nach Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a wird um 25 Prozent ermäßigt, wenn

1. für das Grundstück nach § 13 Absatz 3 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610) geändert worden ist, eine Förderzusage durch schriftlichen Verwaltungsakt erteilt wurde und
2. die sich aus der Förderzusage ergebenden Bestimmungen im Sinne des § 13 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes für jeden Erhebungszeitraum innerhalb des Hauptveranlagungszeitraums eingehalten werden.

(3) Für nach Wohnraumförderungsgesetzen der Länder geförderte Grundstücke gilt Absatz 2 entsprechend.

(4) Liegen für ein Grundstück weder die Voraussetzungen des Absatzes 2 noch des Absatzes 3 vor, wird die Steuermesszahl nach Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a um 25 Prozent ermäßigt, wenn das jeweilige Grundstück

1. einer Wohnungsbaugesellschaft zugerechnet wird, deren Anteile mehrheitlich von einer oder mehreren Gebietskörperschaften gehalten werden und zwischen der Wohnungsbaugesellschaft und der Gebietskörperschaft oder den Gebietskörperschaften ein Gewinnabführungsvertrag besteht,
2. einer Wohnungsbaugesellschaft zugerechnet wird, die als gemeinnützig im Sinne des § 52 der Abgabenordnung anerkannt ist, oder
3. einer Genossenschaft oder einem Verein zugerechnet wird, der seine Geschäftstätigkeit auf die in § 5 Absatz 1 Satz 1 Nummer 10 Buchstabe a und b des Körperschaftsteuergesetzes genannten Bereiche beschränkt und von der Körperschaftsteuer befreit ist.

Der Abschlag auf die Steuermesszahl nach Satz 1 wird auf Antrag für jeden Erhebungszeitraum innerhalb des Hauptveranlagungszeitraums gewährt, wenn nachgewiesen wird, dass die jeweiligen Voraussetzungen am Hauptveranlagungsstichtag vorlagen. Entfallen die Voraussetzungen des Satzes 1 während des Hauptveranlagungszeitraums, ist dies nach § 19 Absatz 2 anzuzeigen.“

7. In § 16 Absatz 1 Satz 1 wird die Angabe „§ 21 Abs. 2“ durch die Angabe „§ 221 Absatz 2“ ersetzt.
8. In § 17 Absatz 1 wird die Angabe „§ 22 Abs. 1“ durch die Angabe „§ 222 Absatz 1“ und die Angabe „§ 22 Abs. 2“ durch die Angabe „§ 222 Absatz 2“ ersetzt.
9. In § 18 Absatz 1 wird die Angabe „§ 23 Abs. 1“ durch die Angabe „§ 223 Absatz 1“ ersetzt.
10. § 19 wird wie folgt geändert:
    a) Der Wortlaut wird Absatz 1.
    b) Folgender Absatz 2 wird angefügt:

       „(2) Den Wegfall der Voraussetzungen für die ermäßigte Steuermesszahl nach § 15 Absatz 4 hat derjenige anzuzeigen, der nach § 10 als Steuerschuldner in Betracht kommt. Die Anzeige ist innerhalb von drei Monaten nach dem Wegfall der Voraussetzungen bei dem Finanzamt zu erstatten, das für die Festsetzung des Steuermessbetrags zuständig ist.“
11. In § 20 Absatz 2 Nummer 1 wird die Angabe „§ 24 Abs. 2“ durch die Angabe „§ 224 Absatz 2“ ersetzt.
12. § 22 wird wie folgt gefasst:

„§ 22

Zerlegung des Steuermessbetrags

(1) Erstreckt sich der Steuergegenstand über mehrere Gemeinden, so ist der Steuermessbetrag vorbehaltlich des § 24 anteilig in die auf die einzelnen Gemeinden entfallenden Anteile zu zerlegen (Zerlegungsanteile).

(2) Zerlegungsmaßstab ist bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft der nach § 239 Absatz 2 des Bewertungsgesetzes ermittelte Gemeindeanteil am Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft.

(3) Zerlegungsmaßstab ist bei Grundstücken das Verhältnis, in dem die auf die einzelnen Gemeinden entfallenden Flächengrößen zueinander stehen. Führt die Zerlegung nach Flächengrößen zu einem offenbar unbilligen Ergebnis, sind die Zerlegungsanteile maßgebend, auf die sich die Gemeinden mit dem Steuerschuldner einigen.

(4) Entfällt auf eine Gemeinde ein Zerlegungsanteil von weniger als 25 Euro, so ist dieser Anteil der Gemeinde zuzuweisen, der nach Absatz 2 oder 3 der größte Zerlegungsanteil zusteht.“

13. § 33 wird wie folgt gefasst:

„§ 33

Erlass wegen wesentlicher Reinertragsminderung bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft

(1) Die Grundsteuer wird in Höhe von 25 Prozent erlassen, wenn bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft der tatsächliche Reinertrag des Steuergegenstandes um mehr als 50 Prozent gemindert ist und der Steuerschuldner die Minderung des tatsächlichen Reinertrags nicht zu vertreten hat. Beträgt die vom Steuerschuldner nicht zu vertretende Minderung des tatsächlichen Reinertrags 100 Prozent, ist die Grundsteuer abweichend von Satz 1 in Höhe von 50 Prozent zu erlassen. Der tatsächliche Reinertrag eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft ermittelt sich nach den Grundsätzen des § 236 Absatz 3 Satz 1 und 2 des Bewertungsgesetzes für ein Wirtschaftsjahr. Er gilt als in dem Erlasszeitraum bezogen, in dem das für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft maßgebliche Wirtschaftsjahr endet.

(2) Der Erlass nach Absatz 1 wird nur gewährt, wenn die Einziehung der Grundsteuer nach den wirtschaftlichen Verhältnissen des Betriebs unbillig wäre. Ein Erlass nach Absatz 1 ist insbesondere ausgeschlossen, wenn für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft nach § 4 Absatz 1, § 4 Absatz 3 oder § 13a des Einkommensteuergesetzes für dasjenige Wirtschaftsjahr ein Gewinn ermittelt wurde, das im Erlasszeitraum bei der Ermittlung des tatsächlichen Reinertrags nach Absatz 1 zugrunde zu legen ist.

(3) Eine Ertragsminderung ist kein Erlassgrund, wenn sie für den Erlasszeitraum durch Fortschreibung des Grundsteuerwerts berücksichtigt werden kann oder bei rechtzeitiger Stellung des Antrags auf Fortschreibung hätte berücksichtigt werden können.“

14. Nach § 33 wird folgender § 34 eingefügt:

„§ 34

Erlass wegen wesentlicher Ertragsminderung bei bebauten Grundstücken

(1) Die Grundsteuer wird in Höhe von 25 Prozent erlassen, wenn bei bebauten Grundstücken der normale Rohertrag des Steuergegenstandes um mehr als 50 Prozent gemindert ist und der Steuerschuldner die Minderung des normalen Rohertrags nicht zu vertreten hat. Beträgt die vom Steuerschuldner nicht zu vertretene Minderung des normalen Rohertrags 100 Prozent, ist die Grundsteuer abweichend von Satz 1 in Höhe von 50 Prozent zu erlassen. Normaler Rohertrag ist bei bebauten Grundstücken die nach den Verhältnissen zu Beginn des Erlasszeitraums geschätzte übliche Jahresmiete. Die übliche Jahresmiete ist in Anlehnung an die Miete zu ermitteln, die für Räume gleicher oder ähnlicher Art, Lage und Ausstattung regelmäßig gezahlt wird. Betriebskosten sind nicht einzubeziehen.

(2) Bei eigengewerblich genutzten bebauten Grundstücken gilt als Minderung des normalen Rohertrags die Minderung der Ausnutzung des Grundstücks. In diesen Fällen wird der Erlass nach Absatz 1 nur gewährt, wenn die Einziehung der Grundsteuer nach den wirtschaftlichen Verhältnissen des Betriebs unbillig wäre.

(3) Wird nur ein Teil des Grundstücks eigengewerblich genutzt, so ist die Ertragsminderung für diesen Teil nach Absatz 2, für den übrigen Teil nach Absatz 1, zu bestimmen. In diesen Fällen ist für den ganzen Steuergegenstand ein einheitlicher Prozentsatz der Ertragsminderung nach dem Anteil der einzelnen Teile am Grundsteuerwert des Grundstücks zu ermitteln.

(4) Eine Ertragsminderung ist kein Erlassgrund, wenn sie für den Erlasszeitraum durch Fortschreibung des Grundsteuerwerts berücksichtigt werden kann oder bei rechtzeitiger Stellung des Antrags auf Fortschreibung hätte berücksichtigt werden können.“

15. Der bisherige § 34 wird § 35.
16. Vor § 35 wird die Abschnittsbezeichnung „Abschnitt V Übergangs- und Schlußvorschriften“ gestrichen.
17. Vor § 36 wird folgende Abschnittsbezeichnung eingefügt.

    „Abschnitt V Übergangs- und Schlussvorschriften“.

18. § 36 wird wie folgt gefasst:

    „§ 36

    Sondervorschriften für die Hauptveranlagung 2025

    (1) Auf den 1. Januar 2025 findet eine Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge statt (Hauptveranlagung 2025).

    (2) Die in der Hauptveranlagung 2025 festgesetzten Steuermessbeträge gelten abweichend von § 16 Absatz 2 vorbehaltlich der §§ 17 bis 20 mit Wirkung von dem am 1. Januar 2025 beginnenden Kalenderjahr an. Der Beginn dieses Kalenderjahres ist der Hauptveranlagungszeitpunkt.“
19. § 37 wird aufgehoben.
20. Der bisherige § 38 wird § 37 und wird wie folgt geändert:
    a) Satz 1 wird Absatz 1 und die Angabe „2008“ wird durch die Angabe „2025“ ersetzt.
    b) Folgender Absatz 2 wird angefügt:

       „(2) Für die Grundsteuer bis einschließlich zum Kalenderjahr 2024 findet das Grundsteuergesetz in der Fassung vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), das zuletzt durch Artikel 38 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2794) geändert worden ist, weiter Anwendung.“
21. Folgender § 38 wird angefügt:

    „§ 38

    Bekanntmachung

    Das Bundesministerium der Finanzen wird ermächtigt, den Wortlaut dieses Gesetzes in der jeweils geltenden Fassung bekannt zu machen.“
22. Abschnitt VI wird aufgehoben.
23. In § 10 Absatz 1 wird das Wort „Einheitswerts“ durch das Wort „Grundsteuerwerts“ ersetzt.
24. In § 13 Absatz 1 Satz 2, § 20 Absatz 1 Nummer 1, § 23 Absatz 1 und 2 wird jeweils das Wort „Einheitswert“ durch das Wort „Grundsteuerwert“ ersetzt.

Artikel 4

Änderung der Abgabenordnung

Die Abgabenordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 2002 (BGBl. I S. 3866; 2003 I S. 61), die zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2639) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In § 180 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 werden nach dem Wort „Einheitswerte“ die Wörter „und die Grundsteuerwerte“ eingefügt.

2. § 181 wird wie folgt geändert:

   a) Absatz 3 Satz 1 und 2 wird durch die folgenden Sätze ersetzt:

      „Die Frist für die gesonderte Feststellung von Einheitswerten oder von Grundsteuerwerten (Feststellungsfrist) beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres, auf dessen Beginn die Hauptfeststellung, die Fortschreibung, die Nachfeststellung oder die Aufhebung eines Einheitswerts oder eines Grundsteuerwerts vorzunehmen ist. Ist eine Erklärung zur gesonderten Feststellung des Einheitswerts oder des Grundsteuerwerts abzugeben, beginnt die Feststellungsfrist mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Erklärung eingereicht wird, spätestens jedoch mit Ablauf des dritten Kalenderjahres, das auf das Kalenderjahr folgt, auf dessen Beginn die Einheitswertfeststellung oder die Grundsteuerwertfeststellung vorzunehmen oder aufzuheben ist.“

   b) In Absatz 4 werden nach dem Wort „Einheitswert“ die Wörter „oder der Grundsteuerwert“ eingefügt.

3. In § 182 Absatz 2 Satz 1 werden nach dem Wort „Einheitswert“ die Wörter „oder einen Grundsteuerwert“ eingefügt.

4. In § 183 Absatz 4 werden nach dem Wort „Einheitswert“ die Wörter „oder den Grundsteuerwert“ eingefügt.

Artikel 5

Weitere Änderung der Abgabenordnung

Die Abgabenordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 2002 (BGBl. I S. 3866; 2003 I S. 61), die zuletzt durch Artikel 4 dieses Gesetzes geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 141 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 und Satz 3 wird aufgehoben.

2. In § 180 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 werden die Wörter „die Einheitswerte und“ gestrichen.

3. § 181 wird wie folgt geändert:

   a) Absatz 3 Satz 1 und 2 wird durch die folgenden Sätze ersetzt:

      „Die Frist für die gesonderte Feststellung von Grundsteuerwerten (Feststellungsfrist) beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres, auf dessen Beginn die Hauptfeststellung, die Fortschreibung, die Nachfeststellung oder die Aufhebung eines Grundsteuerwerts vorzunehmen ist. Ist eine Erklärung zur gesonderten Feststellung des Grundsteuerwerts abzugeben, beginnt die Feststellungsfrist mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Erklärung eingereicht wird, spätestens jedoch mit Ablauf des dritten Kalenderjahres, das auf das Kalenderjahr folgt, auf dessen Beginn die Grundsteuerwertfeststellung vorzunehmen oder aufzuheben ist.“

   b) In Absatz 4 werden die Wörter „der Einheitswert oder“ gestrichen.

4. In § 182 Absatz 2 Satz 1 werden die Wörter „einen Einheitswert oder“ gestrichen.

5. In § 183 Absatz 4 werden die Wörter „den Einheitswert oder“ gestrichen.

Artikel 6

Änderung des Einführungsgesetzes zur Abgabenordnung

Dem Artikel 97 § 8 des Einführungsgesetzes zur Abgabenordnung vom 14. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3341; 1977 I S. 667), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2338) geändert worden ist, wird folgender Absatz 5 angefügt:

„(5) § 152 Absatz 2 der Abgabenordnung ist nicht auf Steuerklärungen zur gesonderten Feststellung des Grundsteuerwerts auf den 1. Januar 2022 anzuwenden.“

Artikel 7

Weitere Änderung des Einführungsgesetzes zur Abgabenordnung

Das Einführungsgesetz zur Abgabenordnung vom 14. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3341; 1977 I S. 667), das zuletzt durch Artikel 6 dieses Gesetzes geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Dem Artikel 7 wird folgender Absatz 3 angefügt:

   „(3) Die Absätze 1 und 2 sind letztmals anzuwenden für gesonderte Feststellungen auf den 1. Januar 2024.“

2. Artikel 97 wird wie folgt geändert:

   a) Dem § 10 Absatz 2 wird folgender Satz angefügt:

      „Satz 2 ist letztmals anzuwenden für gesonderte Feststellungen auf den 1. Januar 2024.“

   b) Dem § 10b wird folgender Satz angefügt:

      „§ 180 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1, § 183 Absatz 3 Satz 1 und 2 und Absatz 4, § 182 Absatz 2 Satz 1 und § 183 Absatz 4 der Abgabenordnung in der am 1. Januar 2025 geltenden Fassung sind erstmals auf Feststellungszeitpunkte nach dem 31. Dezember 2024 anzuwenden.“

3. Dem Artikel 97a § 2 Nummer 7 wird folgender Satz angefügt:

   „Satz 1 ist letztmals für gesonderte Feststellungen auf den 1. Januar 2024 anzuwenden.“

Artikel 8

Änderung des Einkommensteuergesetzes

Das Einkommensteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3366, 3862), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. März 2019 (BGBl. I S. 357) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 13 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

   a) In Nummer 1 Satz 4 werden die Wörter „§ 51 Absatz 2 bis 5“ durch die Wörter „§ 241 Absatz 2 bis 5“ ersetzt.

   b) In Nummer 2 wird die Angabe „(§ 62 Bewertungsgesetz)“ durch die Angabe „(§ 242 des Bewertungsgesetzes)“ ersetzt.

2. § 57 Absatz 3 wird aufgehoben.

Artikel 9

Änderung des Umsatzsteuergesetzes

In § 24 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 des Umsatzsteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Februar 2005 (BGBl. I S. 386), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2338) geändert worden ist, werden die Wörter „nach den §§ 51 und 51a“ durch die Angabe „nach § 241“ ersetzt.

Artikel 10

Änderung des Gewerbesteuergesetzes

In § 9 Nummer 1 Satz 1 des Gewerbesteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2002 (BGBl. I S. 4167), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2338) geändert worden ist, werden die Wörter „1,2 Prozent des Einheitswerts“ durch die Wörter „0,11 Prozent des Grundsteuerwerts“ ersetzt.

Artikel 11

Änderung der Gewerbesteuer-Durchführungsverordnung

In § 20 Absatz 2 der Gewerbesteuer-Durchführungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2002 (BGBl. I S. 4180), die zuletzt durch Artikel 2 Absatz 13 des Gesetzes vom 1. April 2015 (BGBl. I S. 434) geändert worden ist, wird das Wort „Einheitswerts“ durch das Wort „Grundsteuerwerts“ ersetzt.

Artikel 12

Änderung des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes

In § 12 Absatz 3 des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Februar 1997 (BGBl. I S. 378), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. März 2019 (BGBl. I S. 357) geändert worden ist, wird die Angabe „(§ 19 Abs. 1 des Bewertungsgesetzes)“ durch die Angabe „(§ 157 Absatz 1 Satz 1 des Bewertungsgesetzes)“ ersetzt.

Artikel 13

Änderung der Erbschaftsteuer-Durchführungsverordnung

In Muster 6 (§ 8 ErbStDV) Nummer 4 der Erbschaftsteuer-Durchführungsverordnung vom 8. September 1998 (BGBl. I S. 2658), die zuletzt durch Artikel 18 des Gesetzes vom 29. Juni 2015 (BGBl. I S. 1042) geändert worden ist, wird in der zweiten Spalte das Wort „Einheitswert“ durch das Wort „Grundsteuerwert“ ersetzt.

Artikel 14

Änderung des Gesetzes über Steuerstatistiken

Das Gesetz über Steuerstatistiken vom 11. Oktober 1995 (BGBl. I S. 1250, 1409), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3214) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 1 Absatz 1 Nummer 5 wird wie folgt gefasst:

   „5. die Grundsteuerwerte

      a) des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens,

      b) des Grundvermögens,“.

2. § 2 Absatz 5 wird wie folgt geändert:

   a) In dem Satzteil vor Nummer 1 wird das Wort „Einheitswerte“ durch das Wort „Grundsteuerwerte“ ersetzt.

   b) Die Nummern 1 bis 3 werden durch die folgenden Nummern 1 und 2 ersetzt:

      „1. für die Statistik der Grundsteuerwerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens von den Betrieben der Land- und Forstwirtschaft

         a) Fläche der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung, Reinerträge, Grundsteuerwert und Grundsteuermessbetrag mit den im Bewertungsverfahren festgestellten Angaben;

         b) Rechtsform des Eigentümers, Ort der Belegenheit;

      2. für die Statistik der Grundsteuerwerte des Grundvermögens von den Grundstücken

         a) Gebäudefläche, Grundstücksfläche, Nettokaltmiete, Reinertrag, Gebäudewert, Bodenwert, Grundstückswert, Grundsteuerwert und Grundsteuermessbetrag mit den im Besteuerungsverfahren festgestellten Angaben;

         b) Grundstücksart, Rechtsform des Eigentümers, Baujahr, Ort der Belegenheit, Art des Bewertungsverfahrens, Art des Besitzverhältnisses.“

3. In § 5 Satz 1 Nummer 2 wird das Wort „Einheitswertaktenzeichen“ durch die Wörter „Aktenzeichen für die Feststellung der Grundsteuerwerte“ ersetzt.

Artikel 15

Änderung des Bodenschätzungsgesetzes

§ 17 des Bodenschätzungsgesetzes vom 20. Dezember 2007 (BGBl. I S. 3150, 3176), das durch Artikel 232 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Dem Absatz 2 wird folgender Satz angefügt:

   „Scheidet ein nach Satz 1 Nummer 3 berufenes Mitglied aus, so ist ein neues sachkundiges Mitglied zu berufen.“

2. Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 3 eingefügt:

   „(3) Die nach Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 berufenen Mitglieder des Schätzungsbeirats werden als Amtsträger im Sinne des § 7 Nummer 3 der Abgabenordnung tätig. Sie dürfen den Inhalt der Verhandlungen des Schätzungsbeirats sowie die Verhältnisse der Steuerpflichtigen, die ihnen im Zusammenhang mit ihrer

Tätigkeit auf Grund dieses Gesetzes bekanntgeworden sind, nicht unbefugt offenbaren und Geheimnisse, insbesondere Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse, nicht unbefugt verwerten. Auf Zuwiderhandlungen sind die Vorschriften über das Steuergeheimnis und die Strafbarkeit seiner Verletzung entsprechend anzuwenden. Die für die Bodenschätzung maßgebenden natürlichen Ertragsbedingungen unterliegen nicht der Geheimhaltungspflicht.“

3. Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 4.

4. Folgender Absatz 5 wird angefügt:

   „(5) Das Bundesministerium der Finanzen wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates die Geschäftsordnung für den Schätzungsbeirat und die Entschädigung der Mitglieder sowie die Sachausgaben des Schätzungsbeirats allgemeinverbindlich zu regeln.“

Artikel 16

Änderung der Immobilienwertermittlungsverordnung

§ 10 der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639) wird wie folgt geändert:

1. Nach Absatz 2 wird folgender Absatz 3 eingefügt:

   „(3) Die Richtwertzonen nach § 196 Absatz 1 Satz 3 des Baugesetzbuchs sind grundsätzlich so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrheit der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht mehr als 30 Prozent betragen.“

2. Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 4.

Artikel 17

Änderung des Finanzausgleichsgesetzes

§ 8 des Finanzausgleichsgesetzes vom 20. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3955, 3956), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2696) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

   „(2) Als Steuerkraftzahlen der Gewerbesteuer werden jeweils für die einzelnen Länder die Beträge angesetzt, die sich ergeben, wenn die im Bundesgebiet insgesamt im Ausgleichsjahr aufgekommene Gewerbesteuer im Verhältnis der länderweisen Grundbeträge dieser Steuern in dem dem Ausgleichsjahr vorausgehenden Kalenderjahr verteilt werden. Dabei sind die Grundbeträge maßgebend, die das Statistische Bundesamt nach dem Ergebnis der Gemeindefinanzstatistik festgestellt hat. Als Steuerkraftzahlen der Grundsteuer von den land- und forstwirtschaftlichen Betrieben und der Grundsteuer von den Grundstücken werden für die einzelnen Länder jeweils die Beträge angesetzt, die sich ergeben, wenn die im Bundesgebiet insgesamt im Ausgleichsjahr aufgekommenen Grundsteuern jeweils im Verhältnis der Summen der nach bundesgesetzlich normiertem Bewertungsrecht berechneten Grundsteuermessbeträge, die die Länder für das dem Ausgleichsjahr vorausgehende Kalenderjahr für ihr Gebiet festzustellen haben, verteilt werden; dies gilt nicht, soweit das Statistische Bundesamt für alle Länder in bundeseinheitlicher Abgrenzung Grundbeträge der Grundsteuern festgestellt hat.“

2. Die folgenden Absätze 4 bis 6 werden angefügt:

   „(4) Für die Ausgleichsjahre 2025 bis 2027 werden bei der Ermittlung der Steuerkraftzahlen der Grundsteuer von den land- und forstwirtschaftlichen Betrieben und der Grundsteuer von den Grundstücken abweichend von den Regelungen in Absatz 2 jeweils die vom Statistischen Bundesamt festgestellten Grundbeträge des Jahres 2024 angesetzt.

(5) Für die Ausgleichsjahre 2028 und 2029 werden bei der Ermittlung der Steuerkraftzahlen der Grundsteuer von den land- und forstwirtschaftlichen Betrieben und der Grundsteuer von den Grundstücken abweichend von den Regelungen in Absatz 2 jeweils die Steuerkraftzahlen für jedes Land ermittelt, indem jeweils anteilig

1. die Grundbeträge nach Absatz 4

   im Jahr 2028 zu 67 Prozent und

   im Jahr 2029 zu 33 Prozent, sowie

2. die für das dem Ausgleichsjahr vorangehende Kalenderjahr ermittelten Beträge gemäß Absatz 2

   im Jahr 2028 zu 33 Prozent und

   im Jahr 2029 zu 67 Prozent

   zugrunde gelegt werden.

(6) Das Bundesministerium der Finanzen kann in der Verordnung nach § 14 Absatz 4 für die Ausgleichsjahre 2025 bis 2029 bei den Grundsteuern in Anlehnung an die Festlegungen in Absatz 4 von § 13 Nummer 2 abweichende Festlegungen treffen."

Artikel 18

Inkrafttreten

(1) Die Artikel 1, 3, 14, 15 und 16 treten am Tag nach der Verkündung in Kraft.

(2) Die Artikel 4 und 6 treten am 1. Januar 2022 in Kraft.

(3) Im Übrigen tritt dieses Gesetz am 1. Januar 2025 in Kraft.

Berlin, den 25. Juni 2019

Ralph Brinkhaus, Alexander Dobrindt und Fraktion
Dr. Rolf Mützenich und Fraktion

Anhang

zu Artikel 1 Nummer 6

Anlagen 27 bis 43

Anlage 27
(zu § 237 Absatz 2)

Landwirtschaftliche Nutzung

Bewertungsfaktoren	Bezugseinheit	in EUR
Grundbetrag	pro Ar	2,32
Ertragsmesszahl	pro Ertragsmesszahl (Produkt aus Acker-/Grünlandzahl und Ar)	0,044
Zuschläge für	**Bezugseinheit**	**in EUR**
Verstärkte Tierhaltung	je Vieheinheit über einem Besatz von 2,0 VE je Hektar selbst bewirtschafteter Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung	75,00

Anlage 28
(zu § 237 Absatz 3)

Forstwirtschaftliche Nutzung

Bewertungsfaktor für Wuchsgebiet		in EUR/ha
1	Schleswig-Holstein Nordwest	90,21
2	Jungmoränenlandschaft Schleswig-Holstein Ost/Nordwest-Mecklenburg	88,14
3	Schleswig-Holstein Südwest	93,87
4	Mecklenburg-Westvorpommersches Küstenland	69,56
5	Ostholsteinisch-Westmecklenburger Jungmoränenland	77,43
6	(Mittel-)Mecklenburger Jungmoränenland	59,19
7	Ostmecklenburg-Vorpommersches Jungmoränenland	84,34
8	Ostvorpommersches Küstenland	55,58
9	Nordostbrandenburger Jungmoränenland (Mittelbrandenburger Jungmoränenland)	52,77
10	Ostmecklenburg-Nordbrandenburger Jungmoränenland (Nordbrandenburger Jungmoränenland)	52,32
11	Ostniedersächsisch-Altmärkisches Altmoränenland (Westprignitz-Altmärkisches Altmoränenland)	42,88
12	Südost-Holsteinisch-Südwestmecklenburger Altmoränenland	55,14
13	Ostniedersächsisches Tiefland	63,54
14	Niedersächsischer Küstenraum	82,39
15	Mittelwestniedersächsisches Tiefland	68,36
16	Westfälische Bucht	75,20
17	Weserbergland	108,98
18	Nordwestdeutsche Berglandschwelle	81,14
19	Nordwestliches Harzvorland	71,78
20	Nordöstliche Harzvorländer	48,29
21	Sachsen-Anhaltinische Löss-Ebene	60,07
22	Mittleres nordostdeutsches Altmoränenland	35,16
23	Hoher Fläming	43,39
24	Mittelbrandenburger Talsand- und Moränenland	33,31
25	Düben-Niederlausitzer Altmoränenland	33,62

Bewertungsfaktor für Wuchsgebiet		in EUR/ha
26	Lausitzer Löss-Hügelland	87,47
27	Zittauer Gebirge	156,50
28	Oberlausitzer Bergland	155,76
29	Elbsandsteingebirge	121,95
30	Westlausitzer Platte und Elbtalzone	73,78
31	Sächsisch-Thüringisches Löss-Hügelland	69,49
32	Leipziger Sandlöss-Ebene	59,14
33	Ostthüringisches Trias-Hügelland	70,99
34	Thüringer Becken	72,26
35	Nordthüringisches Trias-Hügelland	67,97
36	Harz	144,55
37	Mitteldeutsches Trias-Berg- und Hügelland	104,94
38	Nordwesthessisches Bergland	93,33
39	Nördliches hessisches Schiefergebirge	105,61
40	Sauerland	147,91
41	Bergisches Land	120,10
42	Niederrheinisches Tiefland	74,91
43	Niederrheinische Bucht	78,04
44	Nordwesteifel	138,40
45	Osteifel	104,16
46	Mittelrheintal	70,72
47	Westerwald	120,19
48	Taunus	101,50
49	Wetterau und Gießener Becken	82,59
50	Vogelsberg und östlich angrenzende Sandsteingebiete	107,27
51	Rhön	102,51
52	Südthüringisches-Oberfränkisches Trias-Hügelland	106,16
53	Thüringer Gebirge	160,33
54	Vogtland	137,59
55	Erzgebirgsvorland	96,99

Bewertungsfaktor für Wuchsgebiet		**in EUR/ha**
56	Erzgebirge	169,27
57	Frankenwald, Fichtelgebirge und Steinwald	179,61
58	Oberpfälzer Wald	142,13
59	Oberpfälzer Becken- und Hügelland	72,43
60	Frankenalb und Oberpfälzer Jura	107,55
61	Fränkischer Keuper und Albvorland	73,32
62	Fränkische Platte	74,44
63	Spessart	109,62
64	Odenwald	127,68
65	Oberrheinisches Tiefland und Rhein-Main-Ebene	69,24
66	Hunsrück	121,95
67	Moseltal	95,10
68	Gutland	104,10
69	Saarländisch-Pfälzisches Muschelkalkgebiet	86,87
70	Saar-Nahe-Bergland	83,61
71	Westricher Moorniederung	76,37
72	Pfälzerwald	80,25
73	Schwarzwald	180,18
74	Baar-Wutach	169,52
75	Neckarland	123,36
76	Schwäbische Alb	129,11
77	Südwestdeutsches Alpenvorland	179,19
78	Tertiäres Hügelland	165,05
79	Bayerischer Wald	160,93
80	Schwäbisch-Bayerische Schotterplatten- und Altmoränenlandschaft	165,76
81	Schwäbisch-Bayerische Jungmoräne und Molassevorberge	158,43
82	Bayerische Alpen	135,72

Anlage 29
(zu § 237 Absatz 4)

Weinbauliche Nutzung

Bewertungsfaktor für	Flächeneinheit	in EUR
Traubenerzeugung	pro Ar	12,15

Anlage 30
(zu § 237 Absatz 5)

Gärtnerische Nutzung

Nutzungsteil Gemüsebau		
Bewertungsfaktor für	**Flächeneinheit**	**in EUR**
Flächen im Freiland und für Kleingarten- und Dauerkleingarten-land	pro Ar	13,21
Zuschläge für	**Flächeneinheit**	**in EUR**
Flächen unter Glas und Kunststoffen	pro Ar	44,14
Nutzungsteil Blumen-/Zierpflanzenbau		
Bewertungsfaktor für	**Flächeneinheit**	**in EUR**
Flächen im Freiland	pro Ar	28,13
Zuschläge für	**Flächeneinheit**	**in EUR**
Flächen unter Glas und Kunststoffen	pro Ar	64,77
Nutzungsteil Obstbau		
Bewertungsfaktor für	**Flächeneinheit**	**in EUR**
Flächen im Freiland	pro Ar	10,18
Zuschläge für	**Flächeneinheit**	**in EUR**
Flächen unter Glas und Kunststoffen	pro Ar	44,14
Nutzungsteil Baumschulen		
Bewertungsfaktor für	**Flächeneinheit**	**in EUR**
Flächen im Freiland	pro Ar	21,52
Zuschläge für	**Flächeneinheit**	**in EUR**
Flächen unter Glas und Kunststoffen	pro Ar	64,77

Anlage 31
(zu § 237 Absatz 6 und 7)

Übrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sowie Abbauland, Geringstland und Unland

Sondernutzungen		
Bewertungsfaktor für	**Flächeneinheit**	**in EUR**
Hopfen	pro Ar	13,94
Spargel	pro Ar	13,83
Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen		
Bewertungsfaktor für	**Bezugseinheit**	**in EUR**
Wasserflächen	pro Ar	1,00
Zuschläge für stehende Gewässer		
Wasserflächen für Binnenfischerei, Teichwirtschaft,	ab 1,00 kg bis 4,00 kg Fischertrag/Ar pro Ar	36,00
Wasserflächen für Binnenfischerei, Teichwirtschaft	über 4,00 kg Fischertrag/Ar pro Ar	45,00
Zuschläge für fließende Gewässer		
Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft	bis 500 Liter/Sekunde Durchfluss pro Liter/Sekunde	12,50
Fischzucht für Binnenfischerei und Teichwirtschaft	über 500 Liter/Sekunde Durchfluss pro Liter/Sekunde	15,00
Saatzucht	pro Ar	Anlage 27
Weihnachtsbaumkulturen	pro Ar	19,40
Kurzumtriebsplantagen	pro Ar	Anlage 27
Sonstige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen, für die kein Bewertungsfaktor festgelegt wurde		
Wirtschaftsgebäude	pro Quadratmeter und Monat	1,23
Nutzungsarten Abbauland, Geringstland und Unland		
Bewertungsfaktor für	**Flächeneinheit**	**in EUR**
Abbauland	pro Ar	1,00
Geringstland	pro Ar	0,33
Unland	pro Ar	0,00

Anlage 32
(zu § 237 Absatz 8)

Nutzungsart Hofstelle

Bewertungsfaktor für	**Flächeneinheit**	**in EUR**
Hofflächen	pro Ar	20,16
Zuschläge für	**Flächeneinheit**	**in EUR**
Wirtschaftsgebäude der weinbaulichen Nutzung bei Fass- und Flaschenweinerzeugung	pro Quadratmeter und Monat	1,23
Wirtschaftsgebäude der Nebenbetriebe	pro Quadratmeter und Monat	1,23

Anlage 33
(zu § 238 Absatz 2)

Weitere den Ertragswert erhöhende Umstände

Bewertungsfaktor für	Flächeneinheit	in EUR
Standortflächen in Sondergebieten zur Windenergieerzeugung	pro Ar	84,24

Anlage 34
(zu § 241 Absatz 5)

Umrechnungsschlüssel für Tierbestände in Vieheinheiten (VE) nach dem Futterbedarf

Tierart	1 Tier	
Nach dem Durchschnittsbestand in Stück:		
Alpakas	0,08	VE
Damtiere		
Damtiere unter 1 Jahr	0,04	VE
Damtiere 1 Jahr und älter	0,08	VE
Geflügel		
Legehennen (einschließlich einer normalen Aufzucht zur Ergänzung des Bestandes)	0,02	VE
Legehennen aus zugekauften Junghennen	0,0183	VE
Zuchtputen, -enten, -gänse	0,04	VE
Kaninchen		
Zucht- und Angorakaninchen	0,025	VE
Lamas	0,1	VE
Pferde		
Pferde unter 3 Jahren und Kleinpferde	0,7	VE
Pferde 3 Jahre und älter	1,1	VE
Rindvieh		
Kälber und Jungvieh unter 1 Jahr (einschließlich Mastkälber, Starterkälber und Fresser)	0,3	VE
Jungvieh 1 bis 2 Jahre alt	0,7	VE
Färsen (älter als 2 Jahre)	1	VE

Tierart	1 Tier	
Masttiere (Mastdauer weniger als 1 Jahr)	1	VE
Kühe (einschließlich Mutter- und Ammenkühe mit den dazugehörigen Saugkälbern)	1	VE
Zuchtbullen, Zugochsen	1,2	VE
Schafe		
Schafe unter 1 Jahr (einschließlich Mastlämmer)	0,05	VE
Schafe 1 Jahr und älter	0,1	VE
Schweine		
Zuchtschweine (einschließlich Jungzuchtschweine über etwa 90 kg)	0,33	VE
Strauße		
Zuchttiere 14 Monate und älter	0,32	VE
Jungtiere/Masttiere unter 14 Monate	0,25	VE
Ziegen	0,08	VE
Nach der Erzeugung in Stück:		
Geflügel		
Jungmasthühner (bis zu 6 Durchgänge je Jahr – schwere Tiere)	0,0017	VE
(mehr als 6 Durchgänge je Jahr – leichte Tiere)	0,0013	VE
Junghennen	0,0017	VE
Mastenten	0,0033	VE
Mastenten in der Aufzuchtphase	0,0011	VE
Mastenten in der Mastphase	0,0022	VE
Mastputen aus selbst erzeugten Jungputen	0,0067	VE
Mastputen aus zugekauften Jungputen	0,005	VE

Tierart	**1 Tier**	
Jungputen (bis etwa 8 Wochen)	0,0017	VE
Mastgänse	0,0067	VE
Kaninchen		
Mastkaninchen	0,0025	VE
Rindvieh		
Masttiere (Mastdauer 1 Jahr und mehr)	1	VE
Schweine		
Leichte Ferkel (bis etwa 12 kg)	0,01	VE
Ferkel (über etwa 12 bis etwa 20 kg)	0,02	VE
Schwere Ferkel und leichte Läufer (über etwa 20 bis etwa 30 kg)	0,04	VE
Läufer (über etwa 30 bis etwa 45 kg)	0,06	VE
Schwere Läufer (über etwa 45 bis etwa 60 kg)	0,08	VE
Mastschweine	0,16	VE
Jungzuchtschweine bis etwa 90 kg	0,12	VE

Anlage 35
(zu § 241 Absatz 5)

Gruppen der Zweige des Tierbestands nach der Flächenabhängigkeit

1. Mehr flächenabhängige Zweige des Tierbestands:

   Pferdehaltung,

   Pferdezucht,

   Schafzucht,

   Schafhaltung,

   Rindviehzucht,

   Milchviehhaltung,

   Rindviehmast.

2. Weniger flächenabhängige Zweige des Tierbestands:

   Schweinezucht,

   Schweinemast,

   Hühnerzucht,

   Entenzucht,

   Gänsezucht,

   Putenzucht,

   Legehennenhaltung,

   Junghühnermast,

   Entenmast,

   Gänsemast,

   Putenmast.

Anlage 36
(zu den §§ 251 und 257 Absatz 1)

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert von Ein- und Zweifamilienhäusern

Grundstücksgröße	**Umrechnungskoeffizient**
< 250 m^2	1,24
≥ 250 m^2	1,19
≥ 300 m^2	1,14
≥ 350 m^2	1,10
≥ 400 m^2	1,06
≥ 450 m^2	1,03
≥ 500 m^2	1,00
≥ 550 m^2	0,98
≥ 600 m^2	0,95
≥ 650 m^2	0,94
≥ 700 m^2	0,92
≥ 750 m^2	0,90
≥ 800 m^2	0,89
≥ 850 m^2	0,87
≥ 900 m^2	0,86
≥ 950 m^2	0,85
≥ 1.000 m^2	0,84
≥ 1.050 m^2	0,83
≥ 1.100 m^2	0,82
≥ 1.150 m^2	0,81
≥ 1.200 m^2	0,80
≥ 1.250 m^2	0,79
≥ 1.300 m^2	0,78
≥ 1.350 m^2	0,77
≥ 1.400 m^2	0,76
≥ 1.450 m^2	0,75
≥ 1.500 m^2	0,74
≥ 1.550 m^2	0,73
≥ 1.600 m^2	0,72
≥ 1.650 m^2	0,71
≥ 1.700 m^2	0,70
≥ 1.750 m^2	0,69
≥ 1.800 m^2	0,68
≥ 1.850 m^2	0,67

Grundstücksgröße	Umrechnungskoeffizient
≥ 1.900 m²	0,66
≥ 1.950 m²	0,65
≥ 2.000 m²	0,64

Anlage 37
(zu § 253 Absatz 2)

Vervielfältiger

Restnutzungsdauer (Jahre)	Zinssatz										
	1,5 %	**1,6 %**	**1,7 %**	**1,8 %**	**1,9 %**	**2,0 %**	**2,1 %**	**2,2 %**	**2,3 %**	**2,4 %**	**2,5 %**
1	0,99	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98
2	1,96	1,95	1,95	1,95	1,94	1,94	1,94	1,94	1,93	1,93	1,93
3	2,91	2,91	2,90	2,90	2,89	2,88	2,88	2,87	2,87	2,86	2,86
4	3,85	3,84	3,84	3,83	3,82	3,81	3,80	3,79	3,78	3,77	3,76
5	4,78	4,77	4,75	4,74	4,73	4,71	4,70	4,69	4,67	4,66	4,65
6	5,70	5,68	5,66	5,64	5,62	5,60	5,58	5,56	5,55	5,53	5,51
7	6,60	6,57	6,55	6,52	6,50	6,47	6,45	6,42	6,40	6,37	6,35
8	7,49	7,45	7,42	7,39	7,36	7,33	7,29	7,26	7,23	7,20	7,17
9	8,36	8,32	8,28	8,24	8,20	8,16	8,12	8,08	8,05	8,01	7,97
10	9,22	9,17	9,13	9,08	9,03	8,98	8,94	8,89	8,84	8,80	8,75
11	10,07	10,01	9,96	9,90	9,84	9,79	9,73	9,68	9,62	9,57	9,51
12	10,91	10,84	10,77	10,71	10,64	10,58	10,51	10,45	10,38	10,32	10,26
13	11,73	11,65	11,58	11,50	11,42	11,35	11,27	11,20	11,13	11,05	10,98
14	12,54	12,45	12,37	12,28	12,19	12,11	12,02	11,94	11,85	11,77	11,69
15	13,34	13,24	13,14	13,04	12,95	12,85	12,75	12,66	12,57	12,47	12,38
16	14,13	14,02	13,91	13,80	13,69	13,58	13,47	13,37	13,26	13,16	13,06
17	14,91	14,78	14,66	14,53	14,41	14,29	14,17	14,06	13,94	13,83	13,71
18	15,67	15,53	15,40	15,26	15,12	14,99	14,86	14,73	14,60	14,48	14,35
19	16,43	16,27	16,12	15,97	15,82	15,68	15,53	15,39	15,25	15,12	14,98
20	17,17	17,00	16,83	16,67	16,51	16,35	16,19	16,04	15,89	15,74	15,59
21	17,90	17,72	17,54	17,36	17,18	17,01	16,84	16,67	16,51	16,35	16,18
22	18,62	18,42	18,23	18,03	17,84	17,66	17,47	17,29	17,11	16,94	16,77
23	19,33	19,12	18,91	18,70	18,49	18,29	18,09	17,90	17,71	17,52	17,33
24	20,03	19,80	19,57	19,35	19,13	18,91	18,70	18,49	18,29	18,08	17,88
25	20,72	20,47	20,23	19,99	19,75	19,52	19,30	19,07	18,85	18,64	18,42
26	21,40	21,13	20,87	20,62	20,37	20,12	19,88	19,64	19,41	19,18	18,95
27	22,07	21,79	21,51	21,24	20,97	20,71	20,45	20,20	19,95	19,70	19,46
28	22,73	22,43	22,13	21,84	21,56	21,28	21,01	20,74	20,48	20,22	19,96
29	23,38	23,06	22,75	22,44	22,14	21,84	21,56	21,27	20,99	20,72	20,45
30	24,02	23,68	23,35	23,02	22,71	22,40	22,09	21,79	21,50	21,21	20,93
31	24,65	24,29	23,94	23,60	23,27	22,94	22,62	22,30	21,99	21,69	21,40
32	25,27	24,89	24,52	24,17	23,81	23,47	23,13	22,80	22,48	22,16	21,85
33	25,88	25,48	25,10	24,72	24,35	23,99	23,63	23,29	22,95	22,62	22,29
34	26,48	26,07	25,66	25,27	24,88	24,50	24,13	23,77	23,41	23,06	22,72

Restnutzungsdauer (Jahre)	Zinssatz										
	1,5 %	**1,6 %**	**1,7 %**	**1,8 %**	**1,9 %**	**2,0 %**	**2,1 %**	**2,2 %**	**2,3 %**	**2,4 %**	**2,5 %**
35	27,08	26,64	26,22	25,80	25,40	25,00	24,61	24,23	23,86	23,50	23,15
36	27,66	27,21	26,76	26,33	25,90	25,49	25,08	24,69	24,30	23,93	23,56
37	28,24	27,76	27,30	26,84	26,40	25,97	25,55	25,14	24,73	24,34	23,96
38	28,81	28,31	27,82	27,35	26,89	26,44	26,00	25,57	25,16	24,75	24,35
39	29,36	28,85	28,34	27,85	27,37	26,90	26,45	26,00	25,57	25,14	24,73
40	29,92	29,38	28,85	28,34	27,84	27,36	26,88	26,42	25,97	25,53	25,10
41	30,46	29,90	29,35	28,82	28,30	27,80	27,31	26,83	26,36	25,91	25,47
42	30,99	30,41	29,85	29,29	28,76	28,23	27,73	27,23	26,75	26,28	25,82
43	31,52	30,92	30,33	29,76	29,20	28,66	28,14	27,62	27,12	26,64	26,17
44	32,04	31,41	30,81	30,21	29,64	29,08	28,54	28,01	27,49	26,99	26,50
45	32,55	31,90	31,27	30,66	30,07	29,49	28,93	28,38	27,85	27,34	26,83
46	33,06	32,39	31,73	31,10	30,49	29,89	29,31	28,75	28,20	27,67	27,15
47	33,55	32,86	32,19	31,54	30,90	30,29	29,69	29,11	28,55	28,00	27,47
48	34,04	33,33	32,63	31,96	31,31	30,67	30,06	29,46	28,88	28,32	27,77
49	34,52	33,79	33,07	32,38	31,70	31,05	30,42	29,81	29,21	28,63	28,07
50	35,00	34,24	33,50	32,79	32,09	31,42	30,77	30,14	29,53	28,94	28,36
51	35,47	34,68	33,92	33,19	32,48	31,79	31,12	30,47	29,84	29,24	28,65
52	35,93	35,12	34,34	33,58	32,85	32,14	31,46	30,79	30,15	29,53	28,92
53	36,38	35,55	34,75	33,97	33,22	32,50	31,79	31,11	30,45	29,81	29,19
54	36,83	35,98	35,15	34,35	33,58	32,84	32,12	31,42	30,74	30,09	29,46
55	37,27	36,39	35,55	34,73	33,94	33,17	32,44	31,72	31,03	30,36	29,71
56	37,71	36,81	35,94	35,10	34,29	33,50	32,75	32,02	31,31	30,63	29,96
57	38,13	37,21	36,32	35,46	34,63	33,83	33,05	32,31	31,58	30,88	30,21
58	38,56	37,61	36,70	35,82	34,97	34,15	33,35	32,59	31,85	31,14	30,45
59	38,97	38,00	37,07	36,16	35,29	34,46	33,65	32,87	32,11	31,38	30,68
60	39,38	38,39	37,43	36,51	35,62	34,76	33,93	33,14	32,37	31,63	30,91
61	39,78	38,77	37,79	36,84	35,94	35,06	34,22	33,40	32,62	31,86	31,13
62	40,18	39,14	38,14	37,17	36,25	35,35	34,49	33,66	32,86	32,09	31,35
63	40,57	39,51	38,48	37,50	36,55	35,64	34,76	33,92	33,10	32,31	31,56
64	40,96	39,87	38,82	37,82	36,85	35,92	35,03	34,16	33,33	32,53	31,76
65	41,34	40,23	39,16	38,13	37,15	36,20	35,28	34,41	33,56	32,75	31,96
66	41,71	40,58	39,49	38,44	37,43	36,47	35,54	34,64	33,78	32,96	32,16
67	42,08	40,92	39,81	38,74	37,72	36,73	35,79	34,88	34,00	33,16	32,35
68	42,44	41,26	40,13	39,04	38,00	36,99	36,03	35,11	34,22	33,36	32,54
69	42,80	41,60	40,44	39,33	38,27	37,25	36,27	35,33	34,42	33,56	32,72
70	43,15	41,93	40,75	39,62	38,54	37,50	36,50	35,55	34,63	33,75	32,90
71	43,50	42,25	41,05	39,90	38,80	37,74	36,73	35,76	34,83	33,93	33,07
72	43,84	42,57	41,35	40,18	39,06	37,98	36,95	35,97	35,02	34,11	33,24
73	44,18	42,88	41,64	40,45	39,31	38,22	37,17	36,17	35,21	34,29	33,40

Restnutzungsdauer (Jahre)	Zinssatz										
	1,5 %	1,6 %	1,7 %	1,8 %	1,9 %	2,0 %	2,1 %	2,2 %	2,3 %	2,4 %	2,5 %
74	44,51	43,19	41,93	40,72	39,56	38,45	37,39	36,37	35,40	34,46	33,57
75	44,84	43,50	42,21	40,98	39,80	38,68	37,60	36,57	35,58	34,63	33,72
76	45,16	43,79	42,49	41,24	40,04	38,90	37,81	36,76	35,76	34,80	33,88
77	45,48	44,09	42,76	41,49	40,28	39,12	38,01	36,95	35,93	34,96	34,03
78	45,79	44,38	43,03	41,74	40,51	39,33	38,21	37,13	36,10	35,11	34,17
79	46,10	44,66	43,29	41,98	40,73	39,54	38,40	37,31	36,27	35,27	34,31
80	46,41	44,95	43,55	42,22	40,96	39,74	38,59	37,48	36,43	35,42	34,45
81	46,71	45,22	43,81	42,46	41,17	39,95	38,77	37,66	36,59	35,56	34,59
82	47,00	45,49	44,06	42,69	41,39	40,14	38,96	37,82	36,74	35,71	34,72
83	47,29	45,76	44,31	42,92	41,60	40,34	39,13	37,99	36,89	35,85	34,85
84	47,58	46,03	44,55	43,14	41,80	40,53	39,31	38,15	37,04	35,98	34,97
85	47,86	46,29	44,79	43,36	42,00	40,71	39,48	38,31	37,19	36,12	35,10
86	48,14	46,54	45,02	43,58	42,20	40,89	39,65	38,46	37,33	36,25	35,22
87	48,41	46,79	45,25	43,79	42,40	41,07	39,81	38,61	37,47	36,37	35,33
88	48,68	47,04	45,48	44,00	42,59	41,25	39,97	38,76	37,60	36,50	35,45
89	48,95	47,28	45,70	44,20	42,77	41,42	40,13	38,90	37,73	36,62	35,56
90	49,21	47,52	45,92	44,40	42,96	41,59	40,28	39,04	37,86	36,74	35,67
91	49,47	47,76	46,14	44,60	43,14	41,75	40,43	39,18	37,99	36,85	35,77
92	49,72	47,99	46,35	44,79	43,32	41,91	40,58	39,32	38,11	36,97	35,87
93	49,97	48,22	46,56	44,98	43,49	42,07	40,73	39,45	38,23	37,08	35,98
94	50,22	48,44	46,76	45,17	43,66	42,23	40,87	39,58	38,35	37,18	36,07
95	50,46	48,67	46,96	45,35	43,83	42,38	41,01	39,70	38,47	37,29	36,17
96	50,70	48,88	47,16	45,53	43,99	42,53	41,14	39,83	38,58	37,39	36,26
97	50,94	49,10	47,36	45,71	44,15	42,68	41,28	39,95	38,69	37,49	36,35
98	51,17	49,31	47,55	45,89	44,31	42,82	41,41	40,07	38,80	37,59	36,44
99	51,40	49,52	47,74	46,06	44,47	42,96	41,53	40,18	38,90	37,68	36,53
100	51,62	49,72	47,92	46,22	44,62	43,10	41,66	40,30	39,00	37,78	36,61

Restnutzungsdauer (Jahre)	Zinssatz							
	2,6 %	**2,7 %**	**2,8 %**	**2,9 %**	**3,0 %**	**3,5 %**	**4 %**	**4,5 %**
1	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,96	0,96
2	1,92	1,92	1,92	1,92	1,91	1,90	1,89	1,87
3	2,85	2,85	2,84	2,83	2,83	2,80	2,78	2,75
4	3,75	3,74	3,73	3,73	3,72	3,67	3,63	3,59
5	4,63	4,62	4,61	4,59	4,58	4,52	4,45	4,39
6	5,49	5,47	5,45	5,44	5,42	5,33	5,24	5,16
7	6,33	6,30	6,28	6,25	6,23	6,11	6,00	5,89
8	7,14	7,11	7,08	7,05	7,02	6,87	6,73	6,60
9	7,93	7,90	7,86	7,82	7,79	7,61	7,44	7,27
10	8,71	8,66	8,62	8,57	8,53	8,32	8,11	7,91
11	9,46	9,41	9,36	9,30	9,25	9,00	8,76	8,53
12	10,20	10,13	10,07	10,01	9,95	9,66	9,39	9,12
13	10,91	10,84	10,77	10,70	10,63	10,30	9,99	9,68
14	11,61	11,53	11,45	11,37	11,30	10,92	10,56	10,22
15	12,29	12,20	12,11	12,02	11,94	11,52	11,12	10,74
16	12,95	12,85	12,76	12,66	12,56	12,09	11,65	11,23
17	13,60	13,49	13,38	13,27	13,17	12,65	12,17	11,71
18	14,23	14,11	13,99	13,87	13,75	13,19	12,66	12,16
19	14,84	14,71	14,58	14,45	14,32	13,71	13,13	12,59
20	15,44	15,30	15,16	15,02	14,88	14,21	13,59	13,01
21	16,03	15,87	15,72	15,56	15,42	14,70	14,03	13,40
22	16,59	16,43	16,26	16,10	15,94	15,17	14,45	13,78
23	17,15	16,97	16,79	16,62	16,44	15,62	14,86	14,15
24	17,69	17,50	17,31	17,12	16,94	16,06	15,25	14,50
25	18,22	18,01	17,81	17,61	17,41	16,48	15,62	14,83
26	18,73	18,51	18,30	18,08	17,88	16,89	15,98	15,15
27	19,23	19,00	18,77	18,55	18,33	17,29	16,33	15,45
28	19,72	19,47	19,23	19,00	18,76	17,67	16,66	15,74
29	20,19	19,93	19,68	19,43	19,19	18,04	16,98	16,02
30	20,65	20,38	20,12	19,86	19,60	18,39	17,29	16,29
31	21,11	20,82	20,54	20,27	20,00	18,74	17,59	16,54
32	21,55	21,25	20,96	20,67	20,39	19,07	17,87	16,79
33	21,97	21,66	21,36	21,06	20,77	19,39	18,15	17,02
34	22,39	22,07	21,75	21,44	21,13	19,70	18,41	17,25
35	22,80	22,46	22,13	21,80	21,49	20,00	18,66	17,46
36	23,20	22,84	22,50	22,16	21,83	20,29	18,91	17,67
37	23,58	23,22	22,86	22,51	22,17	20,57	19,14	17,86

Restnutzungsdauer (Jahre)	**Zinssatz**							
	2,6 %	**2,7 %**	**2,8 %**	**2,9 %**	**3,0 %**	**3,5 %**	**4 %**	**4,5 %**
38	23,96	23,58	23,21	22,85	22,49	20,84	19,37	18,05
39	24,33	23,93	23,55	23,17	22,81	21,10	19,58	18,23
40	24,69	24,28	23,88	23,49	23,11	21,36	19,79	18,40
41	25,03	24,61	24,20	23,80	23,41	21,60	19,99	18,57
42	25,37	24,94	24,52	24,10	23,70	21,83	20,19	18,72
43	25,71	25,26	24,82	24,40	23,98	22,06	20,37	18,87
44	26,03	25,57	25,12	24,68	24,25	22,28	20,55	19,02
45	26,34	25,87	25,41	24,96	24,52	22,50	20,72	19,16
46	26,65	26,16	25,69	25,23	24,78	22,70	20,88	19,29
47	26,95	26,45	25,96	25,49	25,02	22,90	21,04	19,41
48	27,24	26,73	26,23	25,74	25,27	23,09	21,20	19,54
49	27,53	27,00	26,48	25,99	25,50	23,28	21,34	19,65
50	27,80	27,26	26,74	26,23	25,73	23,46	21,48	19,76
51	28,07	27,52	26,98	26,46	25,95	23,63	21,62	19,87
52	28,34	27,77	27,22	26,68	26,17	23,80	21,75	19,97
53	28,59	28,01	27,45	26,90	26,37	23,96	21,87	20,07
54	28,84	28,25	27,68	27,12	26,58	24,11	21,99	20,16
55	29,09	28,48	27,89	27,33	26,77	24,26	22,11	20,25
56	29,33	28,71	28,11	27,53	26,97	24,41	22,22	20,33
57	29,56	28,93	28,31	27,72	27,15	24,55	22,33	20,41
58	29,78	29,14	28,52	27,91	27,33	24,69	22,43	20,49
59	30,00	29,35	28,71	28,10	27,51	24,82	22,53	20,57
60	30,22	29,55	28,90	28,28	27,68	24,94	22,62	20,64
61	30,43	29,75	29,09	28,45	27,84	25,07	22,71	20,71
62	30,63	29,94	29,27	28,62	28,00	25,19	22,80	20,77
63	30,83	30,12	29,44	28,79	28,16	25,30	22,89	20,83
64	31,02	30,31	29,61	28,95	28,31	25,41	22,97	20,89
65	31,21	30,48	29,78	29,10	28,45	25,52	23,05	20,95
66	31,39	30,65	29,94	29,26	28,60	25,62	23,12	21,01
67	31,57	30,82	30,10	29,40	28,73	25,72	23,19	21,06
68	31,75	30,99	30,25	29,55	28,87	25,82	23,26	21,11
69	31,92	31,14	30,40	29,69	29,00	25,91	23,33	21,16
70	32,08	31,30	30,55	29,82	29,12	26,00	23,39	21,20
71	32,24	31,45	30,69	29,95	29,25	26,09	23,46	21,25
72	32,40	31,60	30,82	30,08	29,37	26,17	23,52	21,29
73	32,56	31,74	30,96	30,20	29,48	26,25	23,57	21,33
74	32,71	31,88	31,09	30,32	29,59	26,33	23,63	21,37
75	32,85	32,02	31,21	30,44	29,70	26,41	23,68	21,40

Restnutzungsdauer (Jahre)	Zinssatz							
	2,6 %	2,7 %	2,8 %	2,9 %	3,0 %	3,5 %	4 %	4,5 %
76	32,99	32,15	31,34	30,56	29,81	26,48	23,73	21,44
77	33,13	32,28	31,45	30,67	29,91	26,55	23,78	21,47
78	33,27	32,40	31,57	30,77	30,01	26,62	23,83	21,50
79	33,40	32,52	31,68	30,88	30,11	26,68	23,87	21,54
80	33,53	32,64	31,79	30,98	30,20	26,75	23,92	21,57
81	33,65	32,76	31,90	31,08	30,29	26,81	23,96	21,59
82	33,77	32,87	32,00	31,17	30,38	26,87	24,00	21,62
83	33,89	32,98	32,11	31,27	30,47	26,93	24,04	21,65
84	34,01	33,09	32,20	31,36	30,55	26,98	24,07	21,67
85	34,12	33,19	32,30	31,45	30,63	27,04	24,11	21,70
86	34,23	33,29	32,39	31,53	30,71	27,09	24,14	21,72
87	34,34	33,39	32,48	31,62	30,79	27,14	24,18	21,74
88	34,44	33,49	32,57	31,70	30,86	27,19	24,21	21,76
89	34,54	33,58	32,66	31,77	30,93	27,23	24,24	21,78
90	34,64	33,67	32,74	31,85	31,00	27,28	24,27	21,80
91	34,74	33,76	32,82	31,93	31,07	27,32	24,30	21,82
92	34,84	33,84	32,90	32,00	31,14	27,37	24,32	21,83
93	34,93	33,93	32,98	32,07	31,20	27,41	24,35	21,85
94	35,02	34,01	33,05	32,14	31,26	27,45	24,37	21,87
95	35,10	34,09	33,12	32,20	31,32	27,48	24,40	21,88
96	35,19	34,17	33,19	32,27	31,38	27,52	24,42	21,90
97	35,27	34,24	33,26	32,33	31,44	27,56	24,44	21,91
98	35,35	34,32	33,33	32,39	31,49	27,59	24,46	21,92
99	35,43	34,39	33,39	32,45	31,55	27,62	24,49	21,94
100	35,51	34,46	33,46	32,51	31,60	27,66	24,50	21,95

Berechnungsvorschrift für die Vervielfältiger (Barwertfaktoren für die Kapitalisierung):

$$\text{Vervielfältiger} = \frac{q^n - 1}{q^n \text{ x } (q-1)}$$

$$q = 1 + LZ \qquad \text{wobei } LZ = \frac{p}{100}$$

LZ = Zinssatz (Liegenschaftszinssatz)
n = Restnutzungsdauer
p = Zinsfuß

Anlage 38
(zu § 253 Absatz 2 und § 259 Absatz 4)

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Ein- und Zweifamilienhäuser	80	Jahre
Mietwohngrundstücke, Mehrfamilienhäuser	80	Jahre
Wohnungseigentum	80	Jahre
Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke:		
Gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung)	80	Jahre
Museen, Theater, Sakralbauten	70	Jahre
Bürogebäude, Verwaltungsgebäude	60	Jahre
Banken und ähnliche Geschäftshäuser	60	Jahre
Einzelgaragen und Mehrfachgaragen	60	Jahre
Kindergärten (Kindertagesstätten), allgemeinbildende Schulen und berufsbildende Schulen, Hochschulen, Sonderschulen	50	Jahre
Wohnheime, Internate, Alten- und Pflegeheime	50	Jahre
Kauf-/Warenhäuser	50	Jahre
Krankenhäuser, Kliniken, Tageskliniken, Ärztehäuser	40	Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude, Vereinsheime	40	Jahre
Beherbergungsstätten, Hotels, Verpflegungseinrichtungen	40	Jahre
Sport- und Tennishallen, Freizeitbäder, Kur- und Heilbäder	40	Jahre
Tief-, Hoch- und Nutzfahrzeuggaragen als Einzelbauwerke, Carports	40	Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Industrie- und Produktionsgebäude	40	Jahre
Lager- und Versandgebäude	40	Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30	Jahre
Reithallen, ehemalige landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Scheunen und Ähnliches	30	Jahre

Teileigentum ist in Abhängigkeit von der baulichen Gestaltung den vorstehenden Gebäudearten zuzuordnen.

Auffangklausel

Für nicht aufgeführte Gebäudearten ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Gebäudearten abzuleiten.

Anlage 39
(zu § 254)

Ermittlung des Rohertrages

I. Monatliche Nettokaltmieten in EUR/Quadratmeter Wohnfläche** (Wertverhältnisse/Stand: 1. Januar 2022)

Land	Gebäudeart*	Wohnfläche** (je Wohnung)	Baujahr des Gebäudes bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	ab 2001
Baden-Württemberg	Einfamilienhaus	unter 60 m²	6,60	6,79	6,86	7,12	7,44
		von 60 m² bis unter 100 m²	5,72	5,87	5,94	6,16	6,44
		100 m² und mehr	5,74	5,90	5,96	6,18	6,46
	Zweifamilienhaus	unter 60 m²	6,73	6,93	7,01	7,26	7,58
		von 60 m² bis unter 100 m²	5,70	5,87	5,94	6,15	6,43
		100 m² und mehr	5,50	5,66	5,72	5,92	6,20
	Mietwohn-grundstück	unter 60 m²	7,16	7,38	7,45	7,73	8,07
		von 60 m² bis unter 100 m²	6,44	6,64	6,71	6,95	7,26
		100 m² und mehr	6,34	6,54	6,60	6,84	7,15
Bayern	Einfamilienhaus	unter 60 m²	7,23	7,56	7,55	7,40	8,34
		von 60 m² bis unter 100 m²	6,26	6,54	6,53	6,41	7,22
		100 m² und mehr	6,28	6,56	6,55	6,43	7,24
	Zweifamilienhaus	unter 60 m²	7,01	7,32	7,30	7,18	8,07
		von 60 m² bis unter 100 m²	5,95	6,20	6,19	6,08	6,84
		100 m² und mehr	5,72	5,98	5,97	5,86	6,60
	Mietwohn-grundstück	unter 60 m²	8,24	8,60	8,59	8,43	9,49
		von 60 m² bis unter 100 m²	7,41	7,74	7,73	7,58	8,54
		100 m² und mehr	7,30	7,61	7,61	7,47	8,42
Berlin	Einfamilienhaus	unter 60 m²	7,55	7,48	7,27	8,75	9,00
		von 60 m² bis unter 100 m²	6,53	6,47	6,28	7,58	7,79
		100 m² und mehr	6,55	6,49	6,31	7,60	7,81
	Zweifamilienhaus	unter 60 m²	7,50	7,43	7,22	8,70	8,95
		von 60 m² bis unter 100 m²	6,36	6,31	6,13	7,37	7,58
		100 m² und mehr	6,13	6,07	5,91	7,10	7,31
	Mietwohn-grundstück	unter 60 m²	6,90	6,84	6,65	8,00	8,23
		von 60 m² bis unter 100 m²	6,21	6,15	5,98	7,19	7,40
		100 m² und mehr	6,12	6,06	5,88	7,09	7,29
Brandenburg	Einfamilienhaus	unter 60 m²	6,87	6,66	6,59	8,15	8,85
		von 60 m² bis unter 100 m²	5,94	5,76	5,70	7,05	7,66
		100 m² und mehr	5,96	5,78	5,72	7,08	7,68
	Zweifamilienhaus	unter 60 m²	6,46	6,26	6,20	7,66	8,32
		von 60 m² bis unter 100 m²	5,46	5,29	5,24	6,49	7,04
		100 m² und mehr	5,27	5,10	5,06	6,26	6,79
	Mietwohn-grundstück	unter 60 m²	6,41	6,21	6,15	7,61	8,26
		von 60 m² bis unter 100 m²	5,76	5,59	5,54	6,84	7,44
		100 m² und mehr	5,68	5,51	5,45	6,75	7,32

Land	Gebäudeart	Wohnfläche (je Wohnung)	Baujahr des Gebäudes				
			bis 1948	**1949 bis 1978**	**1979 bis 1990**	**1991 bis 2000**	**ab 2001**
Bremen	Einfamilienhaus	unter 60 m²	7,09	6,97	7,60	7,78	8,14
		von 60 m² bis unter 100 m²	6,14	6,04	6,57	6,73	7,04
		100 m² und mehr	6,17	6,06	6,59	6,76	7,07
	Zweifamilienhaus	unter 60 m²	7,55	7,41	8,08	8,29	8,67
		von 60 m² bis unter 100 m²	6,40	6,28	6,85	7,02	7,34
		100 m² und mehr	6,17	6,05	6,59	6,77	7,08
	Mietwohn-grundstück	unter 60 m²	6,79	6,67	7,26	7,45	7,79
		von 60 m² bis unter 100 m²	6,11	6,01	6,54	6,70	7,01
		100 m² und mehr	6,02	5,91	6,44	6,59	6,91
Hamburg	Einfamilienhaus	unter 60 m²	7,39	6,95	7,20	7,19	7,55
		von 60 m² bis unter 100 m²	6,39	6,02	6,22	6,21	6,53
		100 m² und mehr	6,42	6,04	6,25	6,24	6,55
	Zweifamilienhaus	unter 60 m²	7,73	7,28	7,54	7,54	7,91
		von 60 m² bis unter 100 m²	6,55	6,17	6,38	6,38	6,70
		100 m² und mehr	6,31	5,94	6,15	6,15	6,46
	Mietwohn-grundstück	unter 60 m²	7,16	6,73	6,97	6,97	7,32
		von 60 m² bis unter 100 m²	6,44	6,07	6,27	6,27	6,59
		100 m² und mehr	6,35	5,96	6,18	6,18	6,48
Hessen	Einfamilienhaus	unter 60 m²	6,64	6,74	6,54	6,86	7,17
		von 60 m² bis unter 100 m²	5,75	5,84	5,66	5,94	6,20
		100 m² und mehr	5,77	5,86	5,68	5,97	6,22
	Zweifamilienhaus	unter 60 m²	6,77	6,87	6,65	7,00	7,29
		von 60 m² bis unter 100 m²	5,73	5,82	5,64	5,92	6,18
		100 m² und mehr	5,52	5,61	5,44	5,72	5,96
	Mietwohn-grundstück	unter 60 m²	7,54	7,66	7,42	7,79	8,14
		von 60 m² bis unter 100 m²	6,79	6,89	6,68	7,02	7,33
		100 m² und mehr	6,69	6,79	6,57	6,90	7,21
Mecklenburg-Vorpommern	Einfamilienhaus	unter 60 m²	6,43	6,28	5,95	6,87	7,38
		von 60 m² bis unter 100 m²	5,57	5,44	5,15	5,95	6,38
		100 m² und mehr	5,59	5,46	5,17	5,97	6,40
	Zweifamilienhaus	unter 60 m²	6,87	6,72	6,36	7,35	7,88
		von 60 m² bis unter 100 m²	5,81	5,68	5,38	6,23	6,68
		100 m² und mehr	5,61	5,48	5,19	6,00	6,44
	Mietwohn-grundstück	unter 60 m²	6,85	6,70	6,34	7,33	7,86
		von 60 m² bis unter 100 m²	6,16	6,04	5,70	6,59	7,08
		100 m² und mehr	6,07	5,94	5,61	6,49	6,97

Land	Gebäudeart	Wohnfläche (je Wohnung)	Baujahr des Gebäudes				
			bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	ab 2001
Niedersachsen	Einfamilienhaus	unter 60 m²	6,18	6,52	6,47	6,62	6,85
		von 60 m² bis unter 100 m²	5,35	5,65	5,60	5,73	5,92
		100 m² und mehr	5,37	5,67	5,62	5,76	5,94
	Zweifamilienhaus	unter 60 m²	6,40	6,75	6,70	6,85	7,09
		von 60 m² bis unter 100 m²	5,42	5,71	5,67	5,81	6,01
		100 m² und mehr	5,23	5,52	5,47	5,59	5,79
	Mietwohn-grundstück	unter 60 m²	6,88	7,28	7,21	7,38	7,64
		von 60 m² bis unter 100 m²	6,19	6,54	6,49	6,64	6,87
		100 m² und mehr	6,11	6,44	6,39	6,54	6,76
Nordrhein-Westfalen	Einfamilienhaus	unter 60 m²	6,29	6,52	6,54	6,63	6,95
		von 60 m² bis unter 100 m²	5,45	5,64	5,66	5,74	6,00
		100 m² und mehr	5,47	5,66	5,69	5,76	6,03
	Zweifamilienhaus	unter 60 m²	6,42	6,64	6,66	6,76	7,07
		von 60 m² bis unter 100 m²	5,43	5,62	5,64	5,72	5,99
		100 m² und mehr	5,25	5,42	5,45	5,52	5,77
	Mietwohn-grundstück	unter 60 m²	6,59	6,82	6,84	6,94	7,25
		von 60 m² bis unter 100 m²	5,93	6,13	6,15	6,24	6,53
		100 m² und mehr	5,83	6,04	6,06	6,15	6,43
Rheinland-Pfalz	Einfamilienhaus	unter 60 m²	6,32	6,73	6,91	6,97	7,45
		von 60 m² bis unter 100 m²	5,48	5,83	5,98	6,03	6,44
		100 m² und mehr	5,50	5,85	6,00	6,05	6,46
	Zweifamilienhaus	unter 60 m²	6,24	6,65	6,84	6,88	7,37
		von 60 m² bis unter 100 m²	5,29	5,63	5,78	5,84	6,24
		100 m² und mehr	5,10	5,43	5,59	5,62	6,01
	Mietwohn-grundstück	unter 60 m²	6,88	7,33	7,54	7,60	8,11
		von 60 m² bis unter 100 m²	6,19	6,60	6,78	6,84	7,30
		100 m² und mehr	6,10	6,50	6,67	6,73	7,19
Saarland	Einfamilienhaus	unter 60 m²	6,54	6,65	6,84	6,86	7,07
		von 60 m² bis unter 100 m²	5,67	5,75	5,92	5,94	6,11
		100 m² und mehr	5,69	5,77	5,94	5,96	6,13
	Zweifamilienhaus	unter 60 m²	6,99	7,09	7,31	7,34	7,55
		von 60 m² bis unter 100 m²	5,93	6,01	6,20	6,22	6,39
		100 m² und mehr	5,71	5,80	5,97	5,99	6,17
	Mietwohn-grundstück	unter 60 m²	7,27	7,36	7,59	7,62	7,84
		von 60 m² bis unter 100 m²	6,54	6,62	6,83	6,86	7,05
		100 m² und mehr	6,44	6,53	6,72	6,75	6,95

Land	Gebäudeart	Wohnfläche (je Wohnung)	Baujahr des Gebäudes				
			bis 1948	**1949 bis 1978**	**1979 bis 1990**	**1991 bis 2000**	**ab 2001**
Sachsen	Einfamilienhaus	unter 60 m²	6,19	6,17	5,97	6,81	7,10
		von 60 m² bis unter 100 m²	5,37	5,34	5,17	5,89	6,14
		100 m² und mehr	5,39	5,37	5,19	5,91	6,16
	Zweifamilienhaus	unter 60 m²	6,20	6,18	5,98	6,82	7,11
		von 60 m² bis unter 100 m²	5,25	5,23	5,06	5,77	6,03
		100 m² und mehr	5,07	5,05	4,88	5,56	5,82
	Mietwohn-grundstück	unter 60 m²	6,47	6,43	6,22	7,09	7,41
		von 60 m² bis unter 100 m²	5,82	5,78	5,60	6,39	6,66
		100 m² und mehr	5,73	5,70	5,52	6,29	6,56
Sachsen-Anhalt	Einfamilienhaus	unter 60 m²	6,25	6,33	6,17	6,74	7,24
		von 60 m² bis unter 100 m²	5,42	5,48	5,34	5,83	6,26
		100 m² und mehr	5,44	5,50	5,36	5,86	6,28
	Zweifamilienhaus	unter 60 m²	6,16	6,22	6,07	6,64	7,13
		von 60 m² bis unter 100 m²	5,21	5,27	5,14	5,62	6,04
		100 m² und mehr	5,03	5,09	4,96	5,43	5,81
	Mietwohn-grundstück	unter 60 m²	6,37	6,44	6,27	6,86	7,37
		von 60 m² bis unter 100 m²	5,74	5,80	5,65	6,18	6,64
		100 m² und mehr	5,64	5,71	5,57	6,08	6,53
Schleswig-Holstein	Einfamilienhaus	unter 60 m²	6,57	6,90	7,00	7,20	7,64
		von 60 m² bis unter 100 m²	5,69	5,97	6,05	6,23	6,62
		100 m² und mehr	5,71	5,99	6,08	6,25	6,64
	Zweifamilienhaus	unter 60 m²	6,79	7,12	7,24	7,45	7,90
		von 60 m² bis unter 100 m²	5,75	6,04	6,13	6,31	6,69
		100 m² und mehr	5,55	5,82	5,91	6,08	6,45
	Mietwohn-grundstück	unter 60 m²	6,80	7,15	7,26	7,46	7,92
		von 60 m² bis unter 100 m²	6,12	6,43	6,53	6,71	7,12
		100 m² und mehr	6,03	6,33	6,43	6,61	7,03
Thüringen	Einfamilienhaus	unter 60 m²	6,63	6,54	6,32	6,84	7,47
		von 60 m² bis unter 100 m²	5,74	5,67	5,47	5,92	6,46
		100 m² und mehr	5,76	5,69	5,49	5,94	6,48
	Zweifamilienhaus	unter 60 m²	6,48	6,39	6,17	6,69	7,29
		von 60 m² bis unter 100 m²	5,48	5,41	5,23	5,68	6,18
		100 m² und mehr	5,29	5,21	5,04	5,47	5,95
	Mietwohn-grundstück	unter 60 m²	6,64	6,55	6,33	6,85	7,48
		von 60 m² bis unter 100 m²	5,98	5,89	5,70	6,17	6,73
		100 m² und mehr	5,89	5,80	5,61	6,07	6,62

*Für Wohnungseigentum gelten die Nettokaltmieten für Mietwohngrundstücke.

**Flächen, die zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, gelten als Wohnfläche. Für diese Flächen ist bei Mietwohngrundstücken die für Wohnungen mit einer Fläche unter 60 m² geltende monatliche Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter Nutzfläche (ohne Zubehörräume) anzusetzen. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind diese Flächen zu der jeweiligen Wohnfläche zu addieren.

Nettokaltmiete – Festwert – für einen Garagenstellplatz (Einzelgarage/Tiefgarage)	35 EUR/Monat

II. Mietniveaustufen

Zur Berücksichtigung von Mietniveauunterschieden zwischen Gemeinden eines Landes sind die Nettokaltmieten zu I. durch folgende Ab- oder Zuschläge anzupassen:

Mietniveaustufe 1	- 22,5 %
Mietniveaustufe 2	- 10,0 %
Mietniveaustufe 3	+/- 0 %
Mietniveaustufe 4	+ 10,0 %
Mietniveaustufe 5	+ 20,0 %
Mietniveaustufe 6 und höher	+ 32,5 %

Die gemeindebezogene Einordnung in die Mietniveaustufen ergibt sich aus der Rechtsverordnung zur Durchführung des § 254 des Bewertungsgesetzes in der jeweils aktuellen Fassung.

Anlage 40
(zu § 255)

Bewirtschaftungskosten

Pauschalierte Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Prozent der Jahresmiete oder der üblichen Jahresmiete
(ohne Betriebskosten)

Restnutzungsdauer	**Grundstücksart**		
	1	2	3
	Ein- und Zweifamilienhäuser	Wohnungs- und Teileigentum	Mietwohngrundstück
≥ 60 Jahre	18	23	21
40 bis 59 Jahre	21	25	23
20 bis 39 Jahre	25	29	27
< 20 Jahre	27	31	29

Anlage 41
(zu § 257 Absatz 2)

Abzinsungsfaktoren

Rest-nut-zungs-dauer (Jahre)	Zinssatz										
	1,5 %	1,6 %	1,7 %	1,8 %	1,9 %	2,0 %	2,1 %	2,2 %	2,3 %	2,4 %	2,5 %
1	0,9852	0,9843	0,9833	0,9823	0,9814	0,9804	0,9794	0,9785	0,9775	0,9766	0,9756
2	0,9707	0,9688	0,9668	0,9649	0,9631	0,9612	0,9593	0,9574	0,9555	0,9537	0,9518
3	0,9563	0,9535	0,9507	0,9479	0,9451	0,9423	0,9396	0,9368	0,9341	0,9313	0,9286
4	0,9422	0,9385	0,9348	0,9311	0,9275	0,9238	0,9202	0,9166	0,9131	0,9095	0,9060
5	0,9283	0,9237	0,9192	0,9147	0,9102	0,9057	0,9013	0,8969	0,8925	0,8882	0,8839
6	0,9145	0,9092	0,9038	0,8985	0,8932	0,8880	0,8828	0,8776	0,8725	0,8674	0,8623
7	0,9010	0,8948	0,8887	0,8826	0,8766	0,8706	0,8646	0,8587	0,8528	0,8470	0,8413
8	0,8877	0,8807	0,8738	0,8670	0,8602	0,8535	0,8468	0,8402	0,8337	0,8272	0,8207
9	0,8746	0,8669	0,8592	0,8517	0,8442	0,8368	0,8294	0,8221	0,8149	0,8078	0,8007
10	0,8617	0,8532	0,8449	0,8366	0,8284	0,8203	0,8123	0,8044	0,7966	0,7889	0,7812
11	0,8489	0,8398	0,8307	0,8218	0,8130	0,8043	0,7956	0,7871	0,7787	0,7704	0,7621
12	0,8364	0,8266	0,8169	0,8073	0,7978	0,7885	0,7793	0,7702	0,7612	0,7523	0,7436
13	0,8240	0,8135	0,8032	0,7930	0,7830	0,7730	0,7632	0,7536	0,7441	0,7347	0,7254
14	0,8118	0,8007	0,7898	0,7790	0,7684	0,7579	0,7475	0,7374	0,7273	0,7175	0,7077
15	0,7999	0,7881	0,7766	0,7652	0,7540	0,7430	0,7322	0,7215	0,7110	0,7006	0,6905
16	0,7880	0,7757	0,7636	0,7517	0,7400	0,7284	0,7171	0,7060	0,6950	0,6842	0,6736
17	0,7764	0,7635	0,7508	0,7384	0,7262	0,7142	0,7024	0,6908	0,6794	0,6682	0,6572
18	0,7649	0,7515	0,7383	0,7253	0,7126	0,7002	0,6879	0,6759	0,6641	0,6525	0,6412
19	0,7536	0,7396	0,7259	0,7125	0,6993	0,6864	0,6738	0,6614	0,6492	0,6372	0,6255
20	0,7425	0,7280	0,7138	0,6999	0,6863	0,6730	0,6599	0,6471	0,6346	0,6223	0,6103
21	0,7315	0,7165	0,7019	0,6875	0,6735	0,6598	0,6463	0,6332	0,6203	0,6077	0,5954
22	0,7207	0,7052	0,6901	0,6754	0,6609	0,6468	0,6330	0,6196	0,6064	0,5935	0,5809
23	0,7100	0,6941	0,6786	0,6634	0,6486	0,6342	0,6200	0,6062	0,5927	0,5796	0,5667
24	0,6995	0,6832	0,6673	0,6517	0,6365	0,6217	0,6073	0,5932	0,5794	0,5660	0,5529
25	0,6892	0,6724	0,6561	0,6402	0,6247	0,6095	0,5948	0,5804	0,5664	0,5527	0,5394
26	0,6790	0,6619	0,6451	0,6289	0,6130	0,5976	0,5825	0,5679	0,5536	0,5398	0,5262
27	0,6690	0,6514	0,6344	0,6177	0,6016	0,5859	0,5706	0,5557	0,5412	0,5271	0,5134
28	0,6591	0,6412	0,6238	0,6068	0,5904	0,5744	0,5588	0,5437	0,5290	0,5148	0,5009
29	0,6494	0,6311	0,6133	0,5961	0,5794	0,5631	0,5473	0,5320	0,5171	0,5027	0,4887
30	0,6398	0,6211	0,6031	0,5856	0,5686	0,5521	0,5361	0,5206	0,5055	0,4909	0,4767
31	0,6303	0,6114	0,5930	0,5752	0,5580	0,5412	0,5251	0,5094	0,4941	0,4794	0,4651
32	0,6210	0,6017	0,5831	0,5650	0,5476	0,5306	0,5143	0,4984	0,4830	0,4682	0,4538

Rest-nut-zungs-dauer (Jahre)	Zinssatz										
	1,5 %	1,6 %	1,7 %	1,8 %	1,9 %	2,0 %	2,1 %	2,2 %	2,3 %	2,4 %	2,5 %
33	0,6118	0,5923	0,5733	0,5550	0,5373	0,5202	0,5037	0,4877	0,4722	0,4572	0,4427
34	0,6028	0,5829	0,5638	0,5452	0,5273	0,5100	0,4933	0,4772	0,4616	0,4465	0,4319
35	0,5939	0,5737	0,5543	0,5356	0,5175	0,5000	0,4832	0,4669	0,4512	0,4360	0,4214
36	0,5851	0,5647	0,5451	0,5261	0,5078	0,4902	0,4732	0,4568	0,4410	0,4258	0,4111
37	0,5764	0,5558	0,5360	0,5168	0,4984	0,4806	0,4635	0,4470	0,4311	0,4158	0,4011
38	0,5679	0,5471	0,5270	0,5077	0,4891	0,4712	0,4540	0,4374	0,4214	0,4061	0,3913
39	0,5595	0,5385	0,5182	0,4987	0,4800	0,4619	0,4446	0,4280	0,4120	0,3966	0,3817
40	0,5513	0,5300	0,5095	0,4899	0,4710	0,4529	0,4355	0,4188	0,4027	0,3873	0,3724
41	0,5431	0,5216	0,5010	0,4812	0,4622	0,4440	0,4265	0,4097	0,3936	0,3782	0,3633
42	0,5351	0,5134	0,4926	0,4727	0,4536	0,4353	0,4178	0,4009	0,3848	0,3693	0,3545
43	0,5272	0,5053	0,4844	0,4644	0,4452	0,4268	0,4092	0,3923	0,3761	0,3607	0,3458
44	0,5194	0,4974	0,4763	0,4561	0,4369	0,4184	0,4007	0,3838	0,3677	0,3522	0,3374
45	0,5117	0,4895	0,4683	0,4481	0,4287	0,4102	0,3925	0,3756	0,3594	0,3440	0,3292
46	0,5042	0,4818	0,4605	0,4402	0,4207	0,4022	0,3844	0,3675	0,3513	0,3359	0,3211
47	0,4967	0,4742	0,4528	0,4324	0,4129	0,3943	0,3765	0,3596	0,3434	0,3280	0,3133
48	0,4894	0,4668	0,4452	0,4247	0,4052	0,3865	0,3688	0,3518	0,3357	0,3203	0,3057
49	0,4821	0,4594	0,4378	0,4172	0,3976	0,3790	0,3612	0,3443	0,3282	0,3128	0,2982
50	0,4750	0,4522	0,4305	0,4098	0,3902	0,3715	0,3538	0,3369	0,3208	0,3055	0,2909
51	0,4680	0,4451	0,4233	0,4026	0,3829	0,3642	0,3465	0,3296	0,3136	0,2983	0,2838
52	0,4611	0,4381	0,4162	0,3955	0,3758	0,3571	0,3394	0,3225	0,3065	0,2913	0,2769
53	0,4543	0,4312	0,4093	0,3885	0,3688	0,3501	0,3324	0,3156	0,2996	0,2845	0,2702
54	0,4475	0,4244	0,4024	0,3816	0,3619	0,3432	0,3255	0,3088	0,2929	0,2778	0,2636
55	0,4409	0,4177	0,3957	0,3749	0,3552	0,3365	0,3188	0,3021	0,2863	0,2713	0,2572
56	0,4344	0,4111	0,3891	0,3682	0,3485	0,3299	0,3123	0,2956	0,2799	0,2650	0,2509
57	0,4280	0,4046	0,3826	0,3617	0,3420	0,3234	0,3059	0,2893	0,2736	0,2588	0,2448
58	0,4217	0,3983	0,3762	0,3553	0,3357	0,3171	0,2996	0,2830	0,2674	0,2527	0,2388
59	0,4154	0,3920	0,3699	0,3490	0,3294	0,3109	0,2934	0,2769	0,2614	0,2468	0,2330
60	0,4093	0,3858	0,3637	0,3429	0,3233	0,3048	0,2874	0,2710	0,2555	0,2410	0,2273
61	0,4032	0,3797	0,3576	0,3368	0,3172	0,2988	0,2815	0,2652	0,2498	0,2353	0,2217
62	0,3973	0,3738	0,3516	0,3309	0,3113	0,2929	0,2757	0,2594	0,2442	0,2298	0,2163
63	0,3914	0,3679	0,3458	0,3250	0,3055	0,2872	0,2700	0,2539	0,2387	0,2244	0,2111
64	0,3856	0,3621	0,3400	0,3193	0,2998	0,2816	0,2645	0,2484	0,2333	0,2192	0,2059
65	0,3799	0,3564	0,3343	0,3136	0,2942	0,2761	0,2590	0,2430	0,2281	0,2140	0,2009
66	0,3743	0,3508	0,3287	0,3081	0,2887	0,2706	0,2537	0,2378	0,2230	0,2090	0,1960
67	0,3688	0,3452	0,3232	0,3026	0,2834	0,2653	0,2485	0,2327	0,2179	0,2041	0,1912
68	0,3633	0,3398	0,3178	0,2973	0,2781	0,2601	0,2434	0,2277	0,2130	0,1993	0,1865
69	0,3580	0,3345	0,3125	0,2920	0,2729	0,2550	0,2384	0,2228	0,2082	0,1947	0,1820

Rest-nut-zungs-dauer (Jahre)	Zinssatz										
	1,5 %	1,6 %	1,7 %	1,8 %	1,9 %	2,0 %	2,1 %	2,2 %	2,3 %	2,4 %	2,5 %
70	0,3527	0,3292	0,3073	0,2869	0,2678	0,2500	0,2335	0,2180	0,2036	0,1901	0,1776
71	0,3475	0,3240	0,3021	0,2818	0,2628	0,2451	0,2287	0,2133	0,1990	0,1857	0,1732
72	0,3423	0,3189	0,2971	0,2768	0,2579	0,2403	0,2239	0,2087	0,1945	0,1813	0,1690
73	0,3373	0,3139	0,2921	0,2719	0,2531	0,2356	0,2193	0,2042	0,1901	0,1771	0,1649
74	0,3323	0,3089	0,2872	0,2671	0,2484	0,2310	0,2148	0,1998	0,1859	0,1729	0,1609
75	0,3274	0,3041	0,2824	0,2624	0,2437	0,2265	0,2104	0,1955	0,1817	0,1689	0,1569
76	0,3225	0,2993	0,2777	0,2577	0,2392	0,2220	0,2061	0,1913	0,1776	0,1649	0,1531
77	0,3178	0,2946	0,2731	0,2532	0,2347	0,2177	0,2018	0,1872	0,1736	0,1610	0,1494
78	0,3131	0,2899	0,2685	0,2487	0,2304	0,2134	0,1977	0,1832	0,1697	0,1573	0,1457
79	0,3084	0,2854	0,2640	0,2443	0,2261	0,2092	0,1936	0,1792	0,1659	0,1536	0,1422
80	0,3039	0,2809	0,2596	0,2400	0,2219	0,2051	0,1896	0,1754	0,1622	0,1500	0,1387
81	0,2994	0,2764	0,2553	0,2357	0,2177	0,2011	0,1857	0,1716	0,1585	0,1465	0,1353
82	0,2950	0,2721	0,2510	0,2316	0,2137	0,1971	0,1819	0,1679	0,1550	0,1430	0,1320
83	0,2906	0,2678	0,2468	0,2275	0,2097	0,1933	0,1782	0,1643	0,1515	0,1397	0,1288
84	0,2863	0,2636	0,2427	0,2235	0,2058	0,1895	0,1745	0,1607	0,1481	0,1364	0,1257
85	0,2821	0,2594	0,2386	0,2195	0,2019	0,1858	0,1709	0,1573	0,1447	0,1332	0,1226
86	0,2779	0,2554	0,2346	0,2156	0,1982	0,1821	0,1674	0,1539	0,1415	0,1301	0,1196
87	0,2738	0,2513	0,2307	0,2118	0,1945	0,1786	0,1640	0,1506	0,1383	0,1270	0,1167
88	0,2698	0,2474	0,2269	0,2081	0,1908	0,1751	0,1606	0,1473	0,1352	0,1241	0,1138
89	0,2658	0,2435	0,2231	0,2044	0,1873	0,1716	0,1573	0,1442	0,1322	0,1211	0,1111
90	0,2619	0,2396	0,2193	0,2008	0,1838	0,1683	0,1541	0,1411	0,1292	0,1183	0,1084
91	0,2580	0,2359	0,2157	0,1972	0,1804	0,1650	0,1509	0,1380	0,1263	0,1155	0,1057
92	0,2542	0,2322	0,2121	0,1937	0,1770	0,1617	0,1478	0,1351	0,1234	0,1128	0,1031
93	0,2504	0,2285	0,2085	0,1903	0,1737	0,1586	0,1447	0,1321	0,1207	0,1102	0,1006
94	0,2467	0,2249	0,2050	0,1869	0,1705	0,1554	0,1418	0,1293	0,1179	0,1076	0,0982
95	0,2431	0,2214	0,2016	0,1836	0,1673	0,1524	0,1389	0,1265	0,1153	0,1051	0,0958
96	0,2395	0,2179	0,1982	0,1804	0,1642	0,1494	0,1360	0,1238	0,1127	0,1026	0,0934
97	0,2359	0,2144	0,1949	0,1772	0,1611	0,1465	0,1332	0,1211	0,1102	0,1002	0,0912
98	0,2324	0,2111	0,1917	0,1741	0,1581	0,1436	0,1305	0,1185	0,1077	0,0979	0,0889
99	0,2290	0,2077	0,1885	0,1710	0,1552	0,1408	0,1278	0,1160	0,1053	0,0956	0,0868
100	0,2256	0,2045	0,1853	0,1680	0,1523	0,1380	0,1251	0,1135	0,1029	0,0933	0,0846

Restnutzungsdauer (Jahre)	**Zinssatz**							
	2,6 %	**2,7 %**	**2,8 %**	**2,9 %**	**3,0 %**	**3,5 %**	**4 %**	**4,5 %**
1	0,9747	0,9737	0,9728	0,9718	0,9709	0,9662	0,9615	0,9569
2	0,9500	0,9481	0,9463	0,9444	0,9426	0,9335	0,9246	0,9157
3	0,9259	0,9232	0,9205	0,9178	0,9151	0,9019	0,8890	0,8763
4	0,9024	0,8989	0,8954	0,8919	0,8885	0,8714	0,8548	0,8386
5	0,8796	0,8753	0,8710	0,8668	0,8626	0,8420	0,8219	0,8025
6	0,8573	0,8523	0,8473	0,8424	0,8375	0,8135	0,7903	0,7679
7	0,8355	0,8299	0,8242	0,8186	0,8131	0,7860	0,7599	0,7348
8	0,8144	0,8080	0,8018	0,7956	0,7894	0,7594	0,7307	0,7032
9	0,7937	0,7868	0,7799	0,7731	0,7664	0,7337	0,7026	0,6729
10	0,7736	0,7661	0,7587	0,7514	0,7441	0,7089	0,6756	0,6439
11	0,7540	0,7460	0,7380	0,7302	0,7224	0,6849	0,6496	0,6162
12	0,7349	0,7264	0,7179	0,7096	0,7014	0,6618	0,6246	0,5897
13	0,7163	0,7073	0,6984	0,6896	0,6810	0,6394	0,6006	0,5643
14	0,6981	0,6887	0,6794	0,6702	0,6611	0,6178	0,5775	0,5400
15	0,6804	0,6706	0,6609	0,6513	0,6419	0,5969	0,5553	0,5167
16	0,6632	0,6529	0,6429	0,6329	0,6232	0,5767	0,5339	0,4945
17	0,6464	0,6358	0,6253	0,6151	0,6050	0,5572	0,5134	0,4732
18	0,6300	0,6191	0,6083	0,5978	0,5874	0,5384	0,4936	0,4528
19	0,6140	0,6028	0,5917	0,5809	0,5703	0,5202	0,4746	0,4333
20	0,5985	0,5869	0,5756	0,5645	0,5537	0,5026	0,4564	0,4146
21	0,5833	0,5715	0,5599	0,5486	0,5375	0,4856	0,4388	0,3968
22	0,5685	0,5565	0,5447	0,5332	0,5219	0,4692	0,4220	0,3797
23	0,5541	0,5419	0,5299	0,5181	0,5067	0,4533	0,4057	0,3634
24	0,5401	0,5276	0,5154	0,5035	0,4919	0,4380	0,3901	0,3477
25	0,5264	0,5137	0,5014	0,4893	0,4776	0,4231	0,3751	0,3327
26	0,5131	0,5002	0,4877	0,4756	0,4637	0,4088	0,3607	0,3184
27	0,5001	0,4871	0,4744	0,4622	0,4502	0,3950	0,3468	0,3047
28	0,4874	0,4743	0,4615	0,4491	0,4371	0,3817	0,3335	0,2916
29	0,4750	0,4618	0,4490	0,4365	0,4243	0,3687	0,3207	0,2790
30	0,4630	0,4497	0,4367	0,4242	0,4120	0,3563	0,3083	0,2670
31	0,4513	0,4378	0,4248	0,4122	0,4000	0,3442	0,2965	0,2555
32	0,4398	0,4263	0,4133	0,4006	0,3883	0,3326	0,2851	0,2445
33	0,4287	0,4151	0,4020	0,3893	0,3770	0,3213	0,2741	0,2340
34	0,4178	0,4042	0,3911	0,3783	0,3660	0,3105	0,2636	0,2239
35	0,4072	0,3936	0,3804	0,3677	0,3554	0,3000	0,2534	0,2143
36	0,3969	0,3832	0,3700	0,3573	0,3450	0,2898	0,2437	0,2050
37	0,3869	0,3732	0,3600	0,3472	0,3350	0,2800	0,2343	0,1962

Restnutzungsdauer (Jahre)	Zinssatz							
	2,6 %	**2,7 %**	**2,8 %**	**2,9 %**	**3,0 %**	**3,5 %**	**4 %**	**4,5 %**
38	0,3771	0,3633	0,3502	0,3375	0,3252	0,2706	0,2253	0,1878
39	0,3675	0,3538	0,3406	0,3279	0,3158	0,2614	0,2166	0,1797
40	0,3582	0,3445	0,3313	0,3187	0,3066	0,2526	0,2083	0,1719
41	0,3491	0,3354	0,3223	0,3097	0,2976	0,2440	0,2003	0,1645
42	0,3403	0,3266	0,3135	0,3010	0,2890	0,2358	0,1926	0,1574
43	0,3316	0,3180	0,3050	0,2925	0,2805	0,2278	0,1852	0,1507
44	0,3232	0,3097	0,2967	0,2843	0,2724	0,2201	0,1780	0,1442
45	0,3150	0,3015	0,2886	0,2763	0,2644	0,2127	0,1712	0,1380
46	0,3071	0,2936	0,2807	0,2685	0,2567	0,2055	0,1646	0,1320
47	0,2993	0,2859	0,2731	0,2609	0,2493	0,1985	0,1583	0,1263
48	0,2917	0,2784	0,2657	0,2535	0,2420	0,1918	0,1522	0,1209
49	0,2843	0,2710	0,2584	0,2464	0,2350	0,1853	0,1463	0,1157
50	0,2771	0,2639	0,2514	0,2395	0,2281	0,1791	0,1407	0,1107
51	0,2701	0,2570	0,2445	0,2327	0,2215	0,1730	0,1353	0,1059
52	0,2632	0,2502	0,2379	0,2262	0,2150	0,1671	0,1301	0,1014
53	0,2566	0,2437	0,2314	0,2198	0,2088	0,1615	0,1251	0,0970
54	0,2501	0,2372	0,2251	0,2136	0,2027	0,1560	0,1203	0,0928
55	0,2437	0,2310	0,2190	0,2076	0,1968	0,1508	0,1157	0,0888
56	0,2375	0,2249	0,2130	0,2017	0,1910	0,1457	0,1112	0,0850
57	0,2315	0,2190	0,2072	0,1960	0,1855	0,1407	0,1069	0,0814
58	0,2257	0,2133	0,2016	0,1905	0,1801	0,1360	0,1028	0,0778
59	0,2199	0,2077	0,1961	0,1851	0,1748	0,1314	0,0989	0,0745
60	0,2144	0,2022	0,1907	0,1799	0,1697	0,1269	0,0951	0,0713
61	0,2089	0,1969	0,1855	0,1748	0,1648	0,1226	0,0914	0,0682
62	0,2036	0,1917	0,1805	0,1699	0,1600	0,1185	0,0879	0,0653
63	0,1985	0,1867	0,1756	0,1651	0,1553	0,1145	0,0845	0,0625
64	0,1935	0,1818	0,1708	0,1605	0,1508	0,1106	0,0813	0,0598
65	0,1885	0,1770	0,1661	0,1560	0,1464	0,1069	0,0781	0,0572
66	0,1838	0,1723	0,1616	0,1516	0,1421	0,1033	0,0751	0,0547
67	0,1791	0,1678	0,1572	0,1473	0,1380	0,0998	0,0722	0,0524
68	0,1746	0,1634	0,1529	0,1431	0,1340	0,0964	0,0695	0,0501
69	0,1702	0,1591	0,1488	0,1391	0,1301	0,0931	0,0668	0,0480
70	0,1658	0,1549	0,1447	0,1352	0,1263	0,0900	0,0642	0,0459
71	0,1616	0,1508	0,1408	0,1314	0,1226	0,0869	0,0617	0,0439
72	0,1575	0,1469	0,1369	0,1277	0,1190	0,0840	0,0594	0,0420
73	0,1535	0,1430	0,1332	0,1241	0,1156	0,0812	0,0571	0,0402
74	0,1497	0,1392	0,1296	0,1206	0,1122	0,0784	0,0549	0,0385

Restnutzungsdauer (Jahre)	**Zinssatz**							
	2,6 %	**2,7 %**	**2,8 %**	**2,9 %**	**3,0 %**	**3,5 %**	**4 %**	**4,5 %**
75	0,1459	0,1356	0,1260	0,1172	0,1089	0,0758	0,0528	0,0368
76	0,1422	0,1320	0,1226	0,1139	0,1058	0,0732	0,0508	0,0353
77	0,1386	0,1286	0,1193	0,1107	0,1027	0,0707	0,0488	0,0337
78	0,1351	0,1252	0,1160	0,1075	0,0997	0,0683	0,0469	0,0323
79	0,1316	0,1219	0,1129	0,1045	0,0968	0,0660	0,0451	0,0309
80	0,1283	0,1187	0,1098	0,1016	0,0940	0,0638	0,0434	0,0296
81	0,1250	0,1156	0,1068	0,0987	0,0912	0,0616	0,0417	0,0283
82	0,1219	0,1125	0,1039	0,0959	0,0886	0,0596	0,0401	0,0271
83	0,1188	0,1096	0,1011	0,0932	0,0860	0,0575	0,0386	0,0259
84	0,1158	0,1067	0,0983	0,0906	0,0835	0,0556	0,0371	0,0248
85	0,1128	0,1039	0,0956	0,0880	0,0811	0,0537	0,0357	0,0237
86	0,1100	0,1011	0,0930	0,0856	0,0787	0,0519	0,0343	0,0227
87	0,1072	0,0985	0,0905	0,0832	0,0764	0,0501	0,0330	0,0217
88	0,1045	0,0959	0,0880	0,0808	0,0742	0,0484	0,0317	0,0208
89	0,1018	0,0934	0,0856	0,0785	0,0720	0,0468	0,0305	0,0199
90	0,0993	0,0909	0,0833	0,0763	0,0699	0,0452	0,0293	0,0190
91	0,0967	0,0885	0,0810	0,0742	0,0679	0,0437	0,0282	0,0182
92	0,0943	0,0862	0,0788	0,0721	0,0659	0,0422	0,0271	0,0174
93	0,0919	0,0839	0,0767	0,0700	0,0640	0,0408	0,0261	0,0167
94	0,0896	0,0817	0,0746	0,0681	0,0621	0,0394	0,0251	0,0160
95	0,0873	0,0796	0,0726	0,0662	0,0603	0,0381	0,0241	0,0153
96	0,0851	0,0775	0,0706	0,0643	0,0586	0,0368	0,0232	0,0146
97	0,0829	0,0755	0,0687	0,0625	0,0569	0,0355	0,0223	0,0140
98	0,0808	0,0735	0,0668	0,0607	0,0552	0,0343	0,0214	0,0134
99	0,0788	0,0715	0,0650	0,0590	0,0536	0,0332	0,0206	0,0128
100	0,0768	0,0697	0,0632	0,0573	0,0520	0,0321	0,0198	0,0123

Berechnungsvorschrift für die Abzinsungsfaktoren (Barwertfaktoren für die Abzinsung):

Abzinsungsfaktor = $\frac{1}{q^n}$

q = 1 + LZ wobei LZ = $\frac{p}{100}$

LZ = Zinssatz (Liegenschaftszinssatz)
n = Restnutzungsdauer
p = Zinsfuß

Anlage 42
(zu § 259 Absatz 1)

Normalherstellungskosten

I. Begriff der Brutto-Grundfläche (BGF)

1. Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

   Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

   Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,

   Bereich c: nicht überdeckt.

   Für die Anwendung der Normalherstellungskosten (NHK) sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zugrunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen.

   Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

2. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

II. Normalherstellungskosten (NHK)

Normalherstellungskosten in Euro/m² BGF auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer für die jeweilige Gebäudeart (Kostenstand 2010) sowie eines pauschalen Zuschlages für bauliche Anlagen, insbesondere Außenanlagen, und sonstige Anlagen (3 %)

Gebäudeart		Baujahrgruppe		
		vor 1995	1995 – 2004	ab 2005
1	Gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung)	695	886	1.118
2	Banken und ähnliche Geschäftshäuser	736	937	1.494
3	Bürogebäude, Verwaltungsgebäude	839	1.071	1.736
4	Gemeindezentren, Vereinsheime, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	1.004	1.282	1.555
5	Kindergärten (Kindertagesstätten), allgemeinbildende Schulen, berufsbildende, Schulen, Hochschulen, Sonderschulen	1.164	1.488	1.710
6	Wohnheime, Internate, Alten-, Pflegeheime	876	1.118	1.370
7	Krankenhäuser, Kliniken, Tageskliniken, Ärztehäuser	1.334	1.705	2.075
8	Beherbergungsstätten, Hotels, Verpflegungseinrichtungen	1.118	1.427	1.859
9.1	Sporthallen	1.133	1.447	1.777

Gebäudeart		Baujahrgruppe		
		vor 1995	**1995 – 2004**	**ab 2005**
9.2	Tennishallen	814	1.040	1.226
9.3	Freizeitbäder, Kur- und Heilbäder	1.978	2.524	3.075
10.1	Verbrauchermärkte	582	742	896
10.2	Kauf- und Warenhäuser	1.066	1.360	1.633
10.3	Autohäuser ohne Werkstatt	757	968	1.277
11.1	Betriebs- und Werkstätten eingeschossig oder mehrgeschossig ohne Hallenanteil; Industrielle Produktionsgebäude, Massivbauweise	762	973	1.200
11.2	Betriebs- und Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenanteil; Industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise	536	680	942
12.1	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager	283	361	505
12.2	Lagergebäude mit bis zu 25 Prozent Mischnutzung	443	567	711
12.3	Lagergebäude mit mehr als 25 Prozent Mischnutzung	716	917	1.128
13	Museen, Theater, Sakralbauten	1.514	1.875	2.395
14	Reithallen, ehemalige landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, Scheunen und Ähnliches		263	
15	Stallbauten		422	
16	Hochgaragen, Tiefgaragen und Nutzfahrzeuggaragen		623	
17	Einzelgaragen, Mehrfachgaragen		500	
18	Carports und Ähnliches		196	

19	**Teileigentum** Teileigentum ist in Abhängigkeit von der baulichen Gestaltung den vorstehenden Gebäudearten zuzuordnen.

20	**Auffangklausel** Normalherstellungskosten für nicht aufgeführte Gebäudearten sind aus den Normalherstellungskosten vergleichbarer Gebäudearten abzuleiten.

Anlage 43
(zu § 260)

Wertzahlen

für Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke nach § 249 Absatz 1 Nummer 5 bis 8

		Bodenrichtwert		
Vorläufiger Sachwert		**bis 100 EUR/m²**	**bis 300 EUR/m²**	**über 300 EUR/m²**
bis	500 000 EUR	0,80	0,90	1,00
	750 000 EUR	0,75	0,85	0,95
	1 000 000 EUR	0,70	0,80	0,90
	1 500 000 EUR	0,65	0,75	0,85
	2 000 000 EUR	0,60	0,70	0,80
	3 000 000 EUR	0,55	0,65	0,75
über	3 000 000 EUR	0,50	0,60	0,70

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung der Regelungen

Ziel dieses Gesetzes ist es, unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12 –,

– die Grundsteuer verfassungskonform, rechtssicher und zeitgemäß auszugestalten,

– damit den Erhalt der Grundsteuer als verlässliche kommunale Einnahmequelle dauerhaft zu gewährleisten und

– durch eine weitgehende Automation bei der Grundsteuererhebung ein zukunftsfähiges, einfach, transparent und nachvollziehbar ausgestaltetes Verwaltungsverfahren für die Bürger, Wirtschaft und Verwaltung einzuführen.

Bei der Umsetzung der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts soll unter Wahrung der dem Bund derzeit nach dem Grundgesetz zustehenden Gesetzgebungskompetenz an das bestehende Bewertungs- und Grundsteuersystem angeknüpft werden.

Da die Gesetzgebungskompetenz des Bundes in der Wissenschaft nicht einheitlich beurteilt wird, soll diese unzweifelhaft abgesichert werden. Dazu erhält der Bund mit der zeitgleich eingebrachten Grundgesetzänderung uneingeschränkt die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz zur Regelung der Grundsteuer. Zeitgleich wird den Ländern über eine Ergänzung in Artikel 72 Absatz 3 GG eine umfassende abweichende Regelungskompetenz eröffnet.

Mit der Reform der Grundsteuer wird keine Veränderung des Grundsteueraufkommens verfolgt.

II. Notwendigkeit der Regelungen

Die Grundsteuer hat für die kommunalen Haushalte eine enorme Bedeutung. Nach der Gewerbesteuer und dem Gemeindeanteil an der Einkommensteuer stellt die Grundsteuer die drittgrößte Einnahmequelle der Kommunen dar. Das weitgehend stabile Gesamtaufkommen der Grundsteuer A und B betrug im Jahr 2017 bundesweit rund 14 Milliarden Euro. Der Grundsteuer kommt eine besondere fiskalische Bedeutung für die Kommunalhaushalte zu, da sich das Aufkommen aus der Grundsteuer durch die Ausübung des kommunalen Hebesatzrechts an die laufenden Aufgabenbedarfe der Städte und Gemeinden anpassen lässt. Die Grundsteuer stellt in der Praxis für viele Kommunen neben der Gewerbesteuer die einzige quantitativ gewichtige Haushaltsposition dar, über die autonom ein Haushaltsausgleich ohne weitere Neuverschuldung erreicht werden kann.

Um die Grundsteuer als verlässliche Einnahmequelle der Kommunen zu erhalten, ist nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12 – eine Neuregelung der Bewertungsvorschriften für die Grundsteuer, soweit sie bebaute Grundstücke außerhalb des Bereichs der Land- und Forstwirtschaft und außerhalb des in Artikel 3 des Einigungsvertrags genannten Gebiets betreffen, bis zum 31. Dezember 2019 erforderlich.

Um nicht erneut einen Bewertungsstau, der zu dem vom Bundesverfassungsgericht für verfassungswidrig erklärten Zustand geführt hat, eintreten zu lassen, ist es erforderlich, die Bewertungsregelungen insgesamt durch Vereinfachungen weiterzuentwickeln. Die Vereinfachungen der Bewertungsregelungen machen es möglich, die Bewertung der Steuerobjekte und die Erhebung der Grundsteuer automationsgestützt durchzuführen.

1. Bisherige Regelungen

Die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer knüpft derzeit an die Einheitswerte des Ersten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes an. Der Gesetzgeber verfolgte damit ursprünglich ein Konzept einer mehrfachen Verwendung der Bewertungsgrundlagen für verschiedene Steuern durch turnusmäßige Neubewertungen des Grundbesitzes (Hauptfeststellungen). Die Bewertung des Grundbesitzes gewährleistete das allgemeine Bewertungsziel des § 9 Absatz 1 BewG. Der nach § 21 Absatz 1 BewG normierte Turnus von sechs Jahren für eine neue Hauptfeststellung wurde jedoch durch Artikel 2 Absatz 1 Satz 3 des Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes (BewÄndG 1965) in der Fassung des Artikels 2 des Gesetzes zur Änderung und Ergänzung bewertungsrechtlicher Vorschriften und des Einkommensteuergesetzes vom 22. Juli 1970, BGBl. I S. 1118 ausgesetzt. Infolgedessen liegen den Einheitswerten in den alten Ländern weiterhin die Wertverhältnisse der letzten Hauptfeststellung auf den 1. Januar 1964 zugrunde. Für Grundstücke in den neuen Ländern gelten gemäß § 129 Absatz 1 BewG weiterhin die Einheitswerte, die nach den Wertverhältnissen zum 1. Januar 1935 festgestellt sind oder noch festgestellt werden. Daneben kommt für Mietwohngrundstücke und Einfamilienhäuser, für die ein im Veranlagungszeitpunkt für die Grundsteuer maßgebender Einheitswert 1935 nicht festgestellt wurde oder festzustellen ist, eine Ersatzbemessungsgrundlage nach § 42 des Grundsteuergesetzes (GrStG) zur Anwendung.

Für Fortschreibungen und Nachfeststellungen im laufenden Hauptfeststellungszeitraum sind gemäß § 27 BewG weiterhin die Wertverhältnisse der vorgenannten Hauptfeststellungszeitpunkte zugrunde zu legen.

Das Abstellen auf die unterschiedlichen Hauptfeststellungszeitpunkte und Bemessungsgrundlagen bei der Grundsteuer schließt eine Nutzung der elektronisch vorhandenen Daten des Immobilienmarkts und der Geodateninfrastruktur bisher weitgehend aus. Die Notwendigkeit einer Reform des Bewertungsrechts ist deshalb seit Jahren unbestritten.

2. Verfassungsrechtliche Vorgaben

Das Bundesverfassungsgericht hielt in seinem Urteil vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12 –, die Vorschriften über die Einheitsbewertung jedenfalls seit dem Bewertungsstichtag 1. Januar 2002 für verfassungswidrig, weil die Aussetzung einer erneuten Hauptfeststellung über einen langen Zeitraum systembedingt in erheblichem Umfang zu Ungleichbehandlungen durch ungleiche Bewertungsergebnisse führt, die mit dem allgemeinen Gleichheitssatz nach Artikel 3 Absatz 1 des Grundgesetzes nicht zu vereinbaren sind. Eine ausreichende Rechtfertigung für diese Ungleichbehandlungen ergibt sich für das derzeitige Recht, weder allgemein aus dem Ziel der Vermeidung eines allzu großen Verwaltungsaufwands noch aus Gründen der Typisierung und Pauschalierung noch wegen Geringfügigkeit der Grundsteuerlast noch aus einer etwaigen Kompensation durch Nachfeststellungen und Wertfortschreibungen. Zu den verfassungsrechtlichen Anforderungen einer gleichheitsgerechten Bewertung führte das Bundesverfassungsgericht grundlegend aus:

– Der Gesetzgeber hat bei der Wahl der Bemessungsgrundlage und bei der Ausgestaltung der Bewertungsregeln einer Steuer einen großen Spielraum, solange sie geeignet sind, den Belastungsgrund der Steuer zu erfassen und dabei die Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerecht abzubilden.

– Um beurteilen zu können, ob die gesetzlichen Bemessungsregeln eine in der Relation realitätsgerechte Bewertung der erfassten Güter und damit die Vergleichbarkeit der Bewertungsergebnisse im Einzelfall sicherstellen, muss das Gesetz das für den steuerlichen Belastungsgrund als maßgeblich erachtete Bemessungsziel erkennen lassen.

– Dabei ist der Gesetzgeber von Verfassungs wegen auch nicht verpflichtet, sich auf die Wahl nur eines Maßstabs zur Bemessung der Besteuerungsgrundlage festzulegen. Je nach Art und Vielfalt der von der Steuer erfassten Wirtschaftsgüter wird eine gleichheitsgerechte Bemessung der Erhebungsgrundlage ohnehin oft nur durch die Verwendung mehrerer Maßstäbe möglich sein. Bei der Wahl des geeigneten Maßstabs darf sich der Gesetzgeber auch von Praktikabilitätserwägungen leiten lassen, die je nach Zahl der zu erfassenden Bewertungsvorgänge an Bedeutung gewinnen und so auch in größerem Umfang Typisierungen und Pauschalierungen rechtfertigen können, dabei aber deren verfassungsrechtliche Grenzen wahren müssen.

– Dies gilt in besonderem Maße bei steuerlichen Massenverfahren. Bei der Ausgestaltung eines solchen Systems zur Erfassung der Bemessungsgrundlage kann der Gesetzgeber Praktikabilitätserwägungen Vorrang vor Gesichtspunkten der Ermittlungsgenauigkeit einräumen und dabei auch beträchtliche Bewertungs- und

Ermittlungsunschärfen in Kauf nehmen, um die darauf beruhende Festsetzung und Erhebung der Steuer handhabbar zu halten. Begrenzt wird sein Spielraum dadurch, dass die von ihm geschaffenen Bemessungsregeln grundsätzlich in der Lage sein müssen, den mit der Steuer verfolgten Belastungsgrund in der Relation realitätsgerecht abzubilden.

– Da die Wertverhältnisse während der folgenden Jahre eines Hauptfeststellungszeitraums typischerweise verkehrswertrelevanten Veränderungen unterliegen, bedarf es in regelmäßigen und nicht zu weit auseinander liegenden Abständen einer neuen Hauptfeststellung.

Mit Blick auf anderenfalls drohende Vollzugsprobleme sowie die erhebliche finanzielle Bedeutung der Grundsteuer hat das Bundesverfassungsgericht die Fortgeltung der beanstandeten Regelungen zunächst bis zum Ergehen einer Neuregelung, insoweit längstens bis zum 31. Dezember 2019, angeordnet. Ferner hat das Gericht aufgrund der besonderen Sachgesetzlichkeiten der Grundsteuer (Umsetzungsaufwand einer Neubewertung) eine weitere Fortgeltung der beanstandeten Normen für fünf Jahre nach Verkündung der Neuregelung, längstens aber bis zum 31. Dezember 2024, angeordnet.

Die Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts betreffen zwar nicht ausdrücklich die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens und die Bewertung des Grundvermögens der in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiete. Gleichwohl schließt das Bundesverfassungsgericht in seinem Urteil nicht aus, dass die für die getroffene Entscheidung maßgeblichen Gesichtspunkte auch auf die Beurteilung dieser Vorschriften zu übertragen sind. In der Weitergeltungsanordnung führt das Gericht dazu aus, dass im Falle einer Verfassungswidrigkeit insgesamt keine Einheitswertfeststellungen und damit insbesondere für den Bereich der Land- und Forstwirtschaft in allen Ländern und für das Grundvermögen in den neuen Ländern getroffen werden können.

3. Automationstechnische und organisatorische Rahmenbedingungen

Die unterschiedlichen Bewertungs- und Besteuerungsverfahren einerseits nach Eigentümern und Nutzern sowie andererseits nach den Wertverhältnissen zum 1. Januar 1935 und zum 1. Januar 1964 sind der Wiedervereinigung Deutschlands geschuldet. In den einzelnen Ländern sind darüber hinaus angepasst an die jeweils einschlägigen unterschiedlichen Hauptfeststellungszeitpunkte und Bemessungsgrundlagen unterschiedliche Automationsverfahren eingesetzt. Teilweise besteht in einigen Ländern eine automationstechnische Verbindung zur jeweiligen Kataster- und Vermessungsverwaltung sowie zu den Grundbuchämtern der Justizverwaltung. Überwiegend teilen jedoch die Kataster- und Vermessungsverwaltung bzw. die Justizverwaltung amtliche Grundstücksinformationen auf dem Papierweg mit. Zudem erfolgt auch die Kommunikation mit den Gemeinden auf analogem Wege.

Einer Vereinheitlichung der Automationsverfahren in den Ländern waren durch die gesetzlich unterschiedlich festgelegten Hauptfeststellungszeitpunkte und durch die unterschiedliche Infrastruktur der übrigen Verwaltungen in den einzelnen Ländern Grenzen gesetzt. Die Finanzverwaltung gab deshalb einer Prozessoptimierung im Rahmen einer gesetzlichen Neuregelung bislang den Vorzug.

Nachdem in den letzten Jahren sowohl in der Kataster- und Vermessungsverwaltung als auch in der Justizverwaltung eine umfassende Digitalisierung der Verwaltungsverfahren in Form fest definierter Standards eingeleitet wurde, besteht auch in der Finanzverwaltung die Notwendigkeit, die erforderlichen Kommunikationswege im Verwaltungsverfahren sukzessive neu auszugestalten, um bestehende Fachverbindungen für den strukturellen Vollzug der Gesetze zu sichern. Gleichwohl erfolgt die Umsetzung der jeweiligen Standards der Kataster- und Vermessungsverwaltungen der Länder bzw. der Justizverwaltungen der Länder im Wege einer bundesweit freiwilligen Zusammenarbeit mit unterschiedlichen Interessen und Zielsetzungen innerhalb des jeweiligen Landes.

Um einerseits die Organisationshoheit der Länder und andererseits dem verfassungsrechtlichen Grundsatz der Gleichmäßigkeit der Besteuerung zu wahren, sind bundeseinheitlich materiell-rechtliche und verfahrensrechtliche Regelungen erforderlich, um den strukturellen Vollzug des Bewertungs- und Grundsteuerrechts zu gewährleisten. Entsprechendes gilt auch für die Kommunikationswege mit den rund 11 000 Gemeinden und Gemeindeverbänden in Deutschland.

III. Folgerungen für die Erreichung des Gesetzesziels und Konzeption der Bewertungsregelungen für Zwecke der Grundsteuer

Nachdem in den einzelnen Ländern unterschiedliche Automationsverfahren zur Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens und des Grundvermögens Anwendung finden, kommt zur Gewährleistung einer fristgerechten Umsetzung der verfassungsrechtlichen Vorgaben in einem Massenverfahren nur eine grundlegende Modernisierung der bewährten Bewertungs- und Automationsverfahren unter Nutzung der bisherigen, aktualisierten Datenbestände in Betracht. Hierzu müssen die Automationsverfahren in allen Ländern vereinheitlicht und gleichzeitig ein elektronisches Steuererklärungsverfahren aufgebaut werden. Perspektivisch muss die sich im Aufbau befindliche Geodateninfrastruktur der Finanzverwaltung nach einem bundeseinheitlichen Konzept möglichst zeitnah implementiert werden. Für die Beseitigung der mit der Verfassung unvereinbaren Rechtslage bedeutet dies, dass nur eine weitere Vereinfachung der bisherigen Verfahrens- und Bewertungsvorschriften, durch weitere Typisierungen und Pauschalierungen des Ertragswert- und des Sachwertverfahrens, den ersatzlosen Wegfall von Übergangs- und Überleitungsvorschriften sowie eine gesetzliche Anordnung zur Digitalisierung der Kommunikationswege die Umsetzung der materiell-rechtlichen Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts strukturell gewährleisten.

Nach erfolgter Digitalisierung führt die Nutzung amtlicher Grundstücksinformationen und Daten des Immobilienmarkts auf elektronischem Wege im Zusammenspiel mit den Vereinfachungen des materiellen Rechts dazu, dass das Bewertungs- und Besteuerungsverfahren für alle Beteiligten einfach, transparent und nachvollziehbar ausgestaltet ist. Gleichzeitig können Bürger und Wirtschaft von überflüssigen Mehrfacherklärungen befreit und damit von steuerbürokratischem Aufwand soweit wie möglich entlastet werden. Dazu werden insbesondere folgende Maßnahmen ergriffen:

– Historisch gewachsene, aber zwischenzeitlich überkommene Einzelfallregelungen werden abgeschafft.

– Fallspezifische Einzelfallregelungen werden im Rahmen der Wertermittlung typisiert.

– Daten des Immobilienmarkts werden genutzt und die Möglichkeiten einer elektronischen Übermittlung werden für die Grundsteuer erstmals eingeführt.

– Die vorhandenen Grundstücksinformationen anderer Behörden und Stellen müssen der Steuerverwaltung künftig elektronisch bereitgestellt werden.

– Die Steuererklärungspflichten werden reduziert und eine elektronische Kommunikation bei der Abgabe der Steuererklärungen für Zwecke der Grundsteuer erstmals ermöglicht.

Mit der Reform der Grundsteuer wird keine Veränderung des Grundsteueraufkommens verfolgt. An die Gemeinden wird daher appelliert, die durch die Neubewertung des Grundbesitzes resultierenden Belastungsverschiebungen durch eine gegebenenfalls erforderliche Anpassung des Hebesatzes auszugleichen, um ein konstantes Grundsteueraufkommen zu sichern. Dabei geht die Bundesregierung davon aus, dass auch Kommunen in einem Haushaltssicherungsverfahren landesrechtlich nicht die Möglichkeit verwehrt wird, ihre Hebesätze zur Wahrung der Aufkommensneutralität entsprechend anzupassen. Die Höhe der Grundsteuer ist Teil der grundgesetzlich garantierten Steuerautonomie der Gemeinden (vgl. Artikel 28 Absatz 2 und Artikel 106 Absatz 6 Satz 2 Grundgesetz). Sie richtet sich nach dem örtlichen Bedarf und der zur Verfügung stehenden Bemessungsgrundlage. Gesetzliche Möglichkeiten auf das Hebesatzniveau einzuwirken, ergeben sich darüber hinaus nur aus den Kopplungsvorschriften zu den Hebesätzen der Gewerbesteuer und den Regelungen zu den Höchsthebesätzen im Grundsteuergesetz.

Die zuvor genannten Maßnahmen können eine Aufkommensneutralität der Grundsteuer auf gesamtstaatlicher Ebene gewährleisten, nicht jedoch Belastungsverschiebungen zwischen den einzelnen Steuerobjekten ausschließen. Die im Rahmen einer aktuellen Wertermittlung zu Tage tretenden Wertverzerrungen, die auf der Ebene der Grundsteuer als Belastungsverschiebungen wahrgenommen werden, sind das Ergebnis einer jahrzehntelangen Aussetzung der Hauptfeststellung.

IV. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

1. Belastungsentscheidung der Grundsteuer und Folgerungen für das Bewertungsverfahren

Die Grundsteuer hat sich in ihrer historischen Bedeutung und Ausgestaltung als konjunkturunabhängig und konsolidierend bewährt und stärkt mit Blick auf das Hebesatzrecht der Gemeinden die kommunale Selbstverwaltungsautonomie. Sie knüpft historisch sowie begrifflich an das Innehaben von Grundbesitz an und wird von demjenigen geschuldet, dem der Steuergegenstand zuzurechnen ist. Steuerobjekt der Grundsteuer ist der Grundbesitz (§ 2 GrStG), an den ohne Berücksichtigung der jeweils persönlichen Verhältnisse und subjektiven Leistungsfähigkeit des Steuerschuldners angeknüpft wird und den Steuerpflichtigen dadurch zu einer ertragsbringenden Nutzung anhalten soll. Auch wenn die Grundsteuer nicht an die subjektive Leistungsfähigkeit anknüpft, folgt sie als Sollertragsteuer dem Leistungsfähigkeitsprinzip. Die mit dem Grundbesitz vermittelte Möglichkeit einer ertragsbringenden Nutzung, die durch den Sollertrag widergespiegelt wird, vermittelt eine objektive Leistungsfähigkeit des Steuerschuldners. Sachliche und persönliche Unbilligkeiten werden durch entsprechende Erlassvorschriften aufgefangen (§§ 33 und 34 GrStG und die allgemeinen Erlassvorschriften der Abgabenordnung).

Diese Ausgestaltung hat insbesondere für die Bewertung und Besteuerung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens Bedeutung, da die Grundsteuer (A) insofern zu einer nachhaltigen Bewirtschaftung der Flächen führt. Zugleich tritt sie an die Stelle der Gewerbesteuer und hat unter dem Gesichtspunkt einer gerechten Besteuerung insbesondere im ländlichen Raum eine Nachholfunktion im Rahmen der gemeindlichen Besteuerung.

Auch die Ausgestaltung der Bewertung und Besteuerung des Grundvermögens als verbundene Grundsteuer (B), die sowohl den Grund und Boden als auch das Gebäude in die Bemessungsgrundlage einschließt, erfüllt vielfältige Zwecke. Einerseits wird über die Erfassung des Grund und Bodens ein Zusammenhang mit kommunalen Infrastrukturleistungen hergestellt, die durch Beiträge und Gebühren nicht vollständig abgegolten werden können und dem Grundstückseigentümer zu Gute kommen. Andererseits wird durch die Erfassung der Gebäude und die dadurch vermittelte objektive Leistungsfähigkeit gewährleistet, dass vielfältige freiwillige Aufgaben einer Gemeinde finanziert werden, die der Allgemeinheit andernfalls regelmäßig nur mit Zuschüssen zur Verfügung gestellt werden können.

Schließlich bestehen auch unter dem Gesichtspunkt einer gleichmäßigen und gerechten, am Leistungsfähigkeitsprinzip orientierten Bewertung und Besteuerung gegen die Erhebung der Grundsteuer keine verfassungsrechtlichen Bedenken. Auch wenn die Grundsteuer nicht an die tatsächliche Leistungsfähigkeit des Steuerpflichtigen anknüpft, sondern diese durch eine Sollertragsbesteuerung typisiert wird, hat der Verfassungsgeber die Grundsteuer nicht in allen Einzelheiten, aber doch in ihrer üblichen Ausgestaltung und ihrer historisch gewachsenen Bedeutung gebilligt und als zulässige Form des Steuerzugriffs anerkannt (vgl. BFH vom 30. Juni 2010 – BStBl 2011 II S. 48). Die Grundsteuer ist auch innerhalb der Europäischen Union und international als regionale oder gemeindliche Steuer verbreitet und anerkannt.

2. Ausgestaltung der Bewertungsverfahren

Nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12 – hat der Gesetzgeber bei der Wahl der Bemessungsgrundlage und bei der Ausgestaltung der Bewertungsregeln einer Steuer einen großen Spielraum, solange sie geeignet sind, den Belastungsgrund der Steuer zu erfassen und dabei die Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerecht abzubilden.

Die Belastungsentscheidung knüpft auch künftig an das Innehaben von Grundbesitz in Form von land- und forstwirtschaftlichem Vermögen oder Grundvermögen an und wird durch den Charakter einer Sollertragsteuer geprägt.

Aufgabe einer neuen Hauptfeststellung ist es, diese Belastungsentscheidung unter Vermeidung bisheriger Mängel gleichheitsgerecht umzusetzen und ein weitgehend automatisiertes, zukunftsfähiges, einfach, transparent und nachvollziehbar ausgestaltetes Verwaltungsverfahren zu schaffen, das die verfassungsrechtlichen Vorgaben dauerhaft umsetzen kann. Die Bewertungsverfahren müssen strukturell geeignet sein, das dem Bewertungsmaßstab innerhalb des zulässigen Wertekorridors nahekommende Bewertungsziel eines objektiviert-realen Grundsteuerwerts als Bemessungsgrundlage für eine relations- und realitätsgerechte Besteuerung zu erfassen. Nachdem sich

die bisherigen Verfahrens- und Bewertungsvorschriften grundsätzlich bewährt haben, kann auf diese bei gleichzeitiger Vereinfachung der Regelungen aufgebaut werden. Daneben kann die bisherige Bewertungssystematik durch eine weitgehende Automation für Bürger, Wirtschaft und Verwaltung zu einem einfacheren, transparenteren und nachvollziehbareren Verwaltungsverfahren fortentwickelt werden.

Modernisierte Besteuerungsverfahren unter Nutzung elektronisch vorhandener Daten und amtlicher Grundstücksinformationen im Bereich des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens und des Grundvermögens ermöglichen eine weitgehend automationsgestützte Bewertung. Hierzu wird in einem ersten Schritt die Abgabe elektronischer Steuererklärungen ermöglicht und in den Ländern sukzessive programmtechnische Verbindungen zu Daten anderer Behörden (insbesondere Kataster- und Vermessungs- sowie Grundbuchämter) geschaffen. In Zukunft erhalten Steuerpflichtige im Rahmen des dynamischen Bewertungsverfahrens die Möglichkeit elektronische Änderungsanzeigen und vorausgefüllte Steuererklärungen abzugeben. Dies entlastet die Bürgerinnen und Bürger sowie die Wirtschaft. Durch die Einbindung der Kommunen in das automatisierte Bewertungs- und Grundsteuermessbetragsverfahren wird zugleich das Ziel einer rechtssicheren und zeitgemäßen Ausgestaltung der Grundsteuer für die Gemeinden erreicht.

3. Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens

Die Besteuerung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe erfolgt künftig durch eine standardisierte Bewertung der Flächen und der Hofstellen mittels einer weitgehenden Automation des Bewertungs- und Besteuerungsverfahrens. Dies führt zugleich zu einer erheblichen Vereinfachung der Bewertungssystematik, da auf einzelbetriebliche Differenzierungen und Abgrenzungen des Grund und Bodens weitgehend verzichtet werden kann. Die Bewertung der einzelnen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen (Sollertrag des Grund und Bodens sowie der stehenden und umlaufenden Betriebsmittel) und der Hofstelle einer wirtschaftlichen Einheit erfolgt dabei auf Basis eines typisierenden durchschnittlichen Ertragswertverfahrens. Die unterschiedlichen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungsformen (landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich, weinbaulich, gärtnerisch) werden Bewertungsfaktoren zugeordnet, die den durchschnittlichen Ertrag je Flächeneinheit widerspiegeln. Die jeweilige Grundstücksfläche der jeweiligen Nutzung wird mit dem Bewertungsfaktor multipliziert, sodass sich der Reinertrag der individuell genutzten land- und forstwirtschaftlichen Fläche ergibt. Die Summe aus allen Reinerträgen der jeweiligen Nutzungen wird anschließend kapitalisiert und ergibt den Grundsteuerwert. Gebäude oder Gebäudeteile, die innerhalb land- und forstwirtschaftlich genutzter Hofstellen Wohnzwecken oder anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen, werden dem Grundvermögen zugerechnet. Im Bereich der Wohngebäude des Betriebsinhabers wird damit die Rechtslage der neuen Länder bundeseinheitlich eingeführt und es erfolgt eine bundesweite Gleichbehandlung aller Land- und Forstwirte.

Die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens mittels eines durchschnittlichen Ertragswertverfahrens trägt der Belastungsentscheidung durch Anknüpfung an den Sollertrag des Grundbesitzes Rechnung. Das auf diese Weise objektivierte Ertragswertverfahren steht zu dem allgemeinen Bewertungsmaßstab des § 9 Absatz 1 BewG nicht in Widerspruch, sondern konkretisiert unter Berücksichtigung des speziellen Bewertungsvorbehalts und der Ausgestaltung der Grundsteuer als Sollertragsteuer das Bewertungsziel eines objektiviert-realen Ertragswerts eines selbstbewirtschafteten, pacht- und schuldenfreien Betriebs. Dies wird durch die Differenzierung der einzelnen Nutzungen sowie Nutzungsarten, die Berücksichtigung der dafür jeweils maßgebenden Bewertungsfaktoren und den hierfür jeweils gesondert ermittelten Reinertrag erreicht. Damit wird eine relationsgerechte Abbildung aller Wirtschaftsgüter innerhalb des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens gewährleistet. Das Bewertungsverfahren typisiert die regelmäßig vorliegende Selbstbewirtschaftung der Flächen oder des Betriebs im Wege einer Betriebsfortführung. Unter ökonomischen Gesichtspunkten wird mit dem Ertragswert eine relationsgerechte Abbildung der Vermögensart land- und forstwirtschaftliches Vermögen für Zwecke der Grundsteuer sichergestellt.

4. Bewertungsverfahren des Grundvermögens

Die Verfahren zur Bewertung des Grundvermögens werden in Anlehnung an die anerkannten Vorschriften zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken auf der Grundlage des Baugesetzbuchs modernisiert.

Der Wert für ein unbebautes Grundstück wird ausgehend von der jeweiligen Grundstücksfläche als physischem Bewertungskriterium und dem durchschnittlichen Lagewert für den Grund und Boden, dem Bodenrichtwert, er-

mittelt. Die Bodenrichtwerte werden durch unabhängige Gutachterausschüsse abgeleitet. Der sich unter Anwendung der Bodenrichtwerte auf das jeweilige Grundstück ergebende Grundsteuerwert spiegelt typisierend den objektiviert-realen Wert für das Grundstück lageabhängig und relationsgerecht wider.

Die Bewertung bebauter Grundstücke wird entsprechend den Preisbildungsmechanismen am Grundstücksmarkt durch die Art und den Umfang der Bebauung bestimmt. Aus diesem Grund wird bei der Bewertung des Grundvermögens – wie bisher – zunächst eine Einteilung der unterschiedlichen Grundstücksarten vorgenommen.

Als vorrangige Bewertungsmethode kommt für Zwecke der Grundsteuer als Sollertragsteuer ein typisiertes vereinfachtes Ertragswertverfahren zur Anwendung. Nur wenn die Anwendung dieses Ertragswertverfahrens nicht in Betracht kommt, erfolgt eine Bewertung anhand eines vereinfachten Sachwertverfahrens als Auffangverfahren.

Der Ertragswertmethodik liegt der Gedanke zugrunde, dass sich der objektiviert-reale Wert eines Grundstücks – ähnlich wie beim land- und forstwirtschaftlichen Vermögen – aus seinem nachhaltig erzielbaren Reinertrag ermitteln lässt. Im Ertragswertverfahren ist der auf den Bewertungsstichtag bezogene Barwert (Gegenwartswert) aller zukünftigen Erträge zu ermitteln. Hierbei ist zu beachten, dass die Lebensdauer (Nutzungsdauer) eines Gebäudes – im Gegensatz zum Grund und Boden – begrenzt ist. Während die Erträge oder Ertragsanteile für ein Gebäude nur für die am Bewertungsstichtag verbleibende und begrenzte Nutzungsdauer (Restnutzungsdauer) des Gebäudes kapitalisiert werden können, sind die dem Grund und Boden zuzurechnenden Erträge bzw. Ertragsanteile für eine unbegrenzte Nutzungsdauer als „ewige Rente“ zu kapitalisieren. Der Wert des Grund und Bodens ist grundsätzlich eine stete Größe, die nur allgemeinen Wertschwankungen unterworfen ist.

Im typisierten vereinfachten Ertragswertverfahren für Zwecke der Grundsteuer wird diesen Grundsätzen Rechnung getragen, indem der Ertragswert am Bewertungsstichtag aus dem

– über die Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisierten jährlichen Reinertrag des Grundstücks (Erträge aus Grund und Boden sowie Gebäude) zuzüglich des
– über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinsten Bodenwerts

ermittelt wird.

Diesem Vorgehen liegt der Gedanke zugrunde, dass in den Mieten eine Abgeltung des Werts des Grund und Bodens für den Zeitraum der typisierend angenommenen Restnutzungsdauer bereits enthalten ist und nach Ablauf der Restnutzungsdauer des Gebäudes der Wert des Grund und Bodens verbleibt. Der jährliche Reinertrag des Grundstücks wird daher in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert und der heutige Wert des Grund und Bodens in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer des Gebäudes auf den Bewertungsstichtag abgezinst.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum wird ein vorgegebener durchschnittlicher Sollertrag in Form einer Nettokaltmiete je Quadratmeter in Abhängigkeit der Lage des Grundstücks typisierend angenommen. Dieses Vorgehen soll in den meisten Fällen eine weitestgehend automatisierte Feststellung von Grundsteuerwerten sowie zukünftig bei gleichbleibenden tatsächlichen Verhältnissen eine vorausgefüllte Steuererklärung ermöglichen.

Den unterschiedlichen Ausprägungen einzelner Grundstücksarten wird insbesondere durch spezifische Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssätze folgerichtig Rechnung getragen.

Das Sachwertverfahren dient für Nichtwohngrundstücke als Auffangverfahren, da sich für diese nach den vorhandenen statistischen Quellen derzeit keine für die gesamte Nutzung durchschnittlichen Nettokaltmieten ermitteln lassen. Beim Sachwertverfahren erfolgt die Wertermittlung für den Grund und Boden sowie der Gebäude gesondert. Die Summe aus Bodenwert und Gebäudewert bildet den vorläufigen Sachwert, der mittels einer Wertzahl (Marktanpassungsfaktor) an die objektiv-realen Marktbedingungen angepasst wird.

Die parallele Anwendung von Ertrags- und Sachwertverfahren im Rahmen der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes wurde durch das Bundesverfassungsgericht ausdrücklich anerkannt.

Schließlich wird dem Vereinfachungsgedanken auch bei den Sonderfällen von erbbaurechtsbelasteten Grundstücken und Gebäuden auf fremden Grund und Boden unter Berücksichtigung der einschlägigen Wertermittlungsmethode Rechnung getragen.

Die Bewertung des Grundvermögens mittels eines typisierenden Ertragswert- und Sachwertverfahrens trägt der Belastungsentscheidung durch Anknüpfung an den Sollertrag des Grundbesitzes Rechnung. Die Bewertungsverfahren stehen mit dem allgemeinen Bewertungsgrundsatz im Einklang, da sie unter Berücksichtigung des speziellen Bewertungsvorbehalts das Bewertungsziel eines objektiviert-realen Werts konkretisieren und dessen relationsgerechte Abbildung innerhalb der Grundsteuer als Sollertragsteuer gewährleisten. Zudem ist höchstrichterlich anerkannt, dass das Sachwertverfahren und die sachgerechte Vervielfältigung jährlicher Erträge den objektiviert-realen Wert innerhalb des verfassungsgerichtlich gebotenen Wertekorridors erreichen und strukturell die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer realitätsgerecht abbilden können. Die Differenzierung der einzelnen Grundstücksarten, die darauf beruhende Zuordnung zu einem sachgerechten Bewertungsverfahren und die typisierende Anwendung spezifischer Bewertungsfaktoren gewährleisten eine relationsgerechte Abbildung aller Wirtschaftsgüter innerhalb des Grundvermögens und einen realitätsgerechten Grundstückswert als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer.

5. Erstmaliger Bewertungszeitpunkt

Im Rahmen der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 – 1 BvL 11/14, 1 BvL 12/14, 1 BvL 1/15, 1 BvR 639/11, 1 BvR 889/12 – wurde mit Blick auf die besonderen Sachgesetzlichkeiten der Grundsteuer eine abgestufte Weitergeltungsanordnung erlassen. Um die rechtlichen Vorgaben des Gerichts fristgerecht umzusetzen, sieht der Gesetzentwurf als ersten Hauptfeststellungszeitpunkt, auf den Grundsteuerwerte nach den neuen Bewertungsregeln ermittelt werden sollen, den 1. Januar 2022 vor.

Mangels aktuell vorhandener Daten zu dem jeweiligen Grundbesitz sind zunächst für diesen ersten Hauptfeststellungszeitpunkt, initialisierende Steuererklärungen für alle wirtschaftlichen Einheiten insbesondere für das Grundvermögen mit wenigen erforderlichen Angaben abzugeben. Dieser Termin gewährleistet eine hohe Aktualität der Grundstücksinformationen und die dadurch gewonnene Zeitspanne ermöglicht eine sachgerechte Abarbeitung der Bewertungsfälle.

6. Verfahren zu späteren Stichtagen

Das neue Recht hält an der bisherigen Konzeption der regelmäßig wiederkehrenden Hauptfeststellungen fest. Zwischen zwei Hauptfeststellungszeitpunkten sind gegebenenfalls Fortschreibungen und Nachfeststellungen durchzuführen, bei denen aber die Wertverhältnisse des letzten Hauptfeststellungszeitpunktes maßgeblich bleiben. Die anschließenden Hauptfeststellungen werden in einem Abstand von sieben Jahren erfolgen. Die darauffolgende Hauptfeststellung ist daher für den 1. Januar 2029 vorgesehen.

Wiederkehrende Hauptfeststellungszeitpunkte waren ursprünglich bereits im geltenden Recht vorgesehen. Gleichwohl sind spätere Hauptfeststellungen – nicht zuletzt aufgrund des mit dem alten Recht einhergehenden immensen Verwaltungsaufwands – ausgeblieben. In einem weitgehend automationsgestützten Verfahren wird dieser Aufwand deutlich geringer sein. Für ein erneutes Aussetzen der Hauptfeststellungszeitpunkte bestehen nach entsprechender Automatisierung des Verwaltungsverfahrens in Zukunft keine Gründe mehr. Ziel ist es, zu den späteren Hauptfeststellungszeitpunkten möglichst auf eine Anforderung von manuell auszufüllenden Steuererklärungen bei gleichbleibenden tatsächlichen Verhältnissen zu verzichten. Vielmehr sollen die erforderlichen Daten aus anderen Quellen oder vereinfachten elektronischen Anzeigen erhoben und automationstechnisch nutzbar gemacht werden.

7. Anwendung der neuen Werte für die Grundsteuer

Wie heute bei den Einheitswerten wird auch in Zukunft der gemeindliche Hebesatz nicht direkt auf die neuen Grundsteuerwerte angewendet werden. Unverändert wird zunächst durch Multiplikation einer gesetzlich festgelegten Steuermesszahl mit dem Grundsteuerwert ein Steuermessbetrag festgesetzt, auf den dann der gemeindliche Hebesatz angewendet wird. Auch wenn die Höhe des Aufkommens letztlich auf kommunaler Ebene bestimmt wird, wird bei der Festlegung der künftigen Steuermesszahlen angestrebt, ein Messbetragsvolumen herbeizuführen, das dem bisherigen Messbetragsvolumen möglichst nahe kommt. Eine Differenzierung der Belastung bei den Vermögensarten und Grundstücksgruppen ist nur auf der Ebene der Messbetragsgestaltung möglich.

Die neuen Grundsteuerwerte finden für die Grundsteuer ab dem Jahr 2025 Anwendung.

8. Parallele Geltung des alten und des neuen Bewertungsrechts

Auch wenn die erste Hauptfeststellung nach neuem Recht auf den 1. Januar 2022 erfolgt, bleiben die Einheitswerte zunächst bis einschließlich 31. Dezember 2024 für die Besteuerung maßgeblich. Daher sind Fortschreibungen und Nachfeststellungen, die sich nach dem alten Recht bis zum 1. Januar 2024 ergeben, noch bis zur erstmaligen Anwendung der Grundsteuerwerte für die Grundsteuer durchzuführen. Damit müssen für eine Übergangszeit die alten und die neuen Bewertungsregelungen parallel nebeneinander angewendet werden.

V. Alternativen

Keine.

VI. Gesetzgebungskompetenz

Nach Artikel 105 Absatz 2 in Verbindung mit Artikel 72 Absatz 2 Grundgesetz hat der Bund die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz für das materielle Bewertungsrecht und das Grundsteuergesetz. Maßgeblich für die Gesetzgebungskompetenz ist gemäß Artikel 105 Absatz 2 Grundgesetz die Ertragsverteilung. Da die Erträge der Grundsteuer gemäß Artikel 106 Absatz 1 Satz 1 Grundgesetz den Gemeinden zugewiesen sind, sieht Artikel 105 Absatz 2 Grundgesetz vor, dass die Voraussetzungen des Artikel 72 Absatz 2 GG für eine Gesetzgebungskompetenz des Bundes vorliegen müssen. Danach hat der Bund die Gesetzgebungskompetenz, wenn und soweit die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse im Bundesgebiet oder die Wahrung der Rechts- oder Wirtschaftseinheit im gesamtstaatlichen Interesse eine bundesgesetzliche Regelung erforderlich macht. Diese Voraussetzungen sind gegeben.

Das bisherige Regelungssystem der Grundsteuer (wie auch der Gewerbesteuer) zeichnet sich dadurch aus, dass zwar der Steuergegenstand und die Bemessungsgrundlage sowie weitere Bestimmungen bundesgesetzlich geregelt sind, dass aber die eigentliche Höhe der Steuer maßgeblich durch die ertragsberechtigten Gemeinden (Grund- und Gewerbesteuer) bestimmt wird. Es besteht bisher Rechtseinheitlichkeit auf der Ebene der Bemessungsgrundlage. Demgegenüber wird das Aufkommen der ertragsberechtigten Körperschaften (hier der Gemeinden) durch bundesgesetzliche Regelung nicht vorweggenommen, da die Bestimmung der Höhe der Grundsteuer und damit auch des örtlichen Aufkommens über das Hebesatzrecht bei den Gemeinden verbleibt.

Für diese Aufteilung der Kompetenzen bestehen gute Gründe. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts verfügt der Gesetzgeber bei der Ausgestaltung der Regelungen zur Bestimmung der Bemessungsgrundlage einer Steuer über einen weiten Spielraum. Dies gilt auch für die vom Bundesverfassungsgericht geforderte Neuregelung der Grundsteuer. Eine ausschließliche Länderkompetenz zur Regelung der Grundsteuer bzw. des dazu erforderlichen Bewertungsrechts könnte daher zu deutlich voneinander abweichenden Regelungen der grundsteuerlichen Bemessungsgrundlagen führen. Die Spannweite reicht insoweit von stark wertabhängigen bis hin zu weitgehend wertunabhängigen Bewertungsmaßstäben. Die Grundsteuer könnte daher bei einer weitgehenden länderweisen Ausdifferenzierung der grundsteuerlichen Belastungsentscheidung bereits auf der Ebene der Bemessungsgrundlage durch bis zu 16 unterschiedliche Landesgesetze ihr bisheriges Gepräge als Sollertragsteuer verlieren. Eine solche Rechtszersplitterung hätte nicht unerhebliche problematische Folgen.

So ist die Grundsteuer in das deutsche Steuerrechtsystem vollständig eingebunden. Die gemeindlichen Realsteuern Grund- und Gewerbesteuer sind zur Vermeidung von ökonomischen Doppelbelastungen aufeinander abgestimmt. Dies erfolgt auf der Grundlage der einheitlichen Bemessungsgrundlage. So wird nach § 9 Nummer 1 Satz 1 des Gewerbesteuergesetzes der Gewinn um einen Prozentsatz des Einheitswertes der zum Betriebsvermögen gehörenden Grundstücke pauschal gekürzt, um eine Doppelbelastung mit Grundsteuer und Gewerbesteuer zu verringern. Im Bereich der Land- und Forstwirtschaft dient die Grundsteuer als Ersatz für die Gewerbesteuer. Der Ertrag des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs wird über den Einheitswert in der Grundsteuer erfasst.

Eine außersteuerliche Nutzung der Grundsteuerwerte im Bereich des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens wäre ebenfalls nicht möglich.

Soweit Grundbesitz sich über mehrere Gemeinden erstreckt, müssten zudem für dieselben Steuerobjekte unterschiedliche Grundsteuerwerte ermittelt werden. Der Ansatz verschiedener Grundsteuerwerte für ein und dasselbe

Bewertungsobjekt dürfte auf wenig Verständnis bei den Betroffenen stoßen. Steuerschuldner mit Grundbesitz in mehreren Ländern, beispielsweise größere Unternehmen, müssten sich auf möglicherweise 16 unterschiedliche Berechnungsmethoden mit gegebenenfalls verschiedenen Bewertungen und Bemessungsgrundlagen einstellen. Im Rahmen der Gewerbesteuerfestsetzung hätten unterschiedliche Wertansätze auch länderübergreifend Auswirkung.

Zudem führen unterschiedliche Bemessungsgrundlagen zu erheblichen Problemen bei der erforderlichen Berücksichtigung der Grundsteuereinnahmen im bundestaatlichen Finanzausgleich. Artikel 107 Absatz 2 Grundgesetz verlangt – zum Zwecke eines angemessenen Ausgleichs der unterschiedlichen Finanzkraft der Länder – auch die Finanzkraft der Gemeinden zu berücksichtigen. Dabei dürfen auch Einnahmequellen, über deren Nutzung Länder und Gemeinden eigenverantwortlich entscheiden, dem Grunde nach nicht unberücksichtigt bleiben (BVerfGE 86, 148 [217]). Das Aufkommensvolumen der Grundsteuer ist ausgleichsrelevant. Sie wird daher derzeit mit ihrem bundesweit tatsächlich erzielten Aufkommen im Finanzausgleich berücksichtigt und auf die Länder nach ihrem jeweiligen Anteil an der Summe der bundeseinheitlich geregelten Bemessungsgrundlagen verteilt. Bei einer länderweise unterschiedlichen Ausgestaltung der grundsteuerlichen Bemessungsgrundlagen entfiele die bisherige Grundlage für die Ermittlung der länderspezifischen Anteile nach dem im Finanzausgleichsgesetz geregelten Verfahren. Eine sachgerechte Lösung zur Berücksichtigung der rechtlich erreichbaren und ökonomisch tragbaren grundsteuerbezogenen Steuerkraft der Kommunen würde dadurch erheblich erschwert. Bei z. B. reiner Einbeziehung des länderweisen Ist-Aufkommens in den Finanzausgleich wären in jedem Fall grundlegende Probleme im Bund-Länder-Verhältnis zu erwarten, da andere Länder die Folgen der autonomen Entscheidung eines Landes – bzw. seiner Kommunen – über die Höhe der Grundsteuerhebesätze über den Finanzausgleich mittragen würden.

Da die Bewertung des Grundbesitzes in einem digitalisierten Verwaltungsverfahren zukunftsfest ausgestaltet werden soll, erfordert dies bundeseinheitliche Datenstrukturen. Dadurch kann zugleich der Vollzug der Ertragsteuern verbessert werden (vgl. BT-Drs. 17/77). Ein solches Verfahren ist von amtlichen Grundstücksinformationen oder statistischer Marktdaten anderer Landes- oder Kommunalbehörden abhängig. Im Bereich der Wertermittlung muss auf die Tätigkeit der rechtlich unabhängigen Gutachterausschüsse zurückgegriffen werden, die ebenfalls unterschiedlich und nicht weisungsgebunden organisiert sind. Dadurch besteht aus Sicht des Bundes die Gefahr, dass die Einhaltung der verfassungsrechtlichen Vorgaben und die Gleichmäßigkeit der Besteuerung im Rahmen der Personal-, Organisations- und Finanzierungshoheit der unterschiedlichen Landesressorts oder Kommunalbehörden konterkariert werden könnte. Dies gilt insbesondere deshalb, weil es keine Staatspraxis zur verbindlichen Abstimmung und Anwendung von Standards der Landesbehörden gibt und deshalb regelmäßig Staatsverträge oder Verwaltungsabkommen geschlossen werden müssten.

In der Historie des modernen Staats und der Grundsteuer ist eine solche Rechtszersplitterung mit den entsprechenden Folgen für die Durchführung der Verwaltungsverfahren einschließlich der Auswirkungen auf die Wirtschaft vorzufinden. Um die damit verbundenen negativen Folgen zu vermeiden, war zunächst die Schaffung einheitlicher Bewertungsgrundlagen durch ein (Reichs-) Bewertungsgesetz erforderlich. Eine Vereinheitlichung der Realsteuern ist dann durch das Gesetz vom 1. Dezember 1936 (RGBl. I. S. 961) erfolgt. Eine föderale Festsetzung der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer könnte dazu führen, dass die Grundsteuer noch mehr als bisher (über die Hebesätze hinaus) als Mittel des Standortwettbewerbs genutzt wird. Damit könnte das Problem ungleicher Lebensverhältnisse zwischen Ländern bzw. einzelnen Regionen verschärft werden.

Ebenso sprechen Gerechtigkeitsaspekte gegen ein Nebeneinander von wertabhängigen und wertunabhängigen Bemessungsgrundlagen im Bundesgebiet. Diese Situation wäre bei einer Regelung durch die Länder angesichts des weiten gesetzgeberischen Gestaltungsspielraumes zu befürchten und könnte nachteilige Auswirkungen auf das Sozialgefüge und die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse zur Folge haben. Es erschiene insbesondere nicht gerechtfertigt, wenn strukturschwächere Länder bzw. Regionen auf eine wertabhängige Besteuerung setzten, während in strukturstarken Ländern bzw. Regionen eine wertunabhängige Besteuerung gewählt würde, die sozialen Zielrichtungen und Verteilungsaspekten kaum Rechnung trägt. Das beeinträchtigt auch das übergeordnete Ziel einer gleichmäßigen Besteuerung des Grundvermögens im gesamten Bundesgebiet als Voraussetzung für die Akzeptanz der Grundsteuer bei der Bevölkerung insgesamt. Denn die Grundsteuer wird aufgrund ihrer historisch gewachsenen Funktion als unverzichtbare Finanzierungsquelle für die Kommunen bundesweit erhoben und trifft unter Berücksichtigung der Abwälzung auf die Mieter nahezu jeden Bürger.

Unabhängig davon ergibt sich eine Gesetzgebungskompetenz des Bundes aus Artikel 125a Absatz 2 Grundgesetz, da fortgeltendes Bundesrecht lediglich fortgeschrieben wird. Der vorliegende Gesetzentwurf stellt keine grundlegende Neukonzeption des Grundsteuerrechts dar. Zur Umsetzung der verfassungsgerichtlichen Vorgaben werden die Bewertungsziele unter Berücksichtigung der Belastungsentscheidung und die Bewertungsverfahren unter Beibehaltung der wesentlichen Elemente lediglich unter Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen modifiziert. Als gleichbleibende wesentliche Elemente hält das neue Recht fest am Steuergegenstand (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, Grundstücke), am System von Hauptfeststellung, Wertfortschreibung und Nachfeststellungen und an den bisherigen Bewertungsmethoden zur Ermittlung des Bewertungsziels (Ertrags- und Sachwertverfahren zur Ermittlung eines objektiviert-realen Werts innerhalb eines Wertekorridors des gemeinen Werts im Sinne von § 9 Absatz 1 BewG). So ist der erhöhte Pauschalierungsgrad im Rahmen der Bewertung der notwendigen Anpassung an die aktuellen Verhältnisse, insbesondere der Verwaltungsvereinfachung und den Anforderungen der Digitalisierung geschuldet. Die Reichweite der bundesgesetzlichen Regelung gegenüber dem Landesrecht wird dadurch nicht in spürbarer Weise erhöht. Es werden vielmehr wie bisher bestehende Elemente der Grundsteuer verwendet und die üblichen Bewertungsmethoden (Ertrags- und Sachwertverfahren) weiterhin angewendet.

Da die Gesetzgebungskompetenz des Bundes in der Wissenschaft nicht einheitlich beurteilt wird, soll diese unzweifelhaft abgesichert werden. Dazu erhält der Bund mit der zeitgleich eingebrachten Grundgesetzänderung uneingeschränkt die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz zur Regelung der Grundsteuer. Zeitgleich wird den Ländern über eine Ergänzung in Artikel 72 Absatz 3 GG eine umfassende abweichende Regelungskompetenz eröffnet.

VII. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Der Gesetzentwurf ist mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen hat, vereinbar.

VIII. Gesetzesfolgen

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Die neuen Bewertungsverfahren sowohl im Bereich des Grundvermögens als auch im Bereich des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens sehen aus Vereinfachungsgründen umfassende Typisierungen vor. Zahlreiche im geltenden Recht vorgesehene Differenzierungen entfallen. Aufgrund der Möglichkeit einer weitgehenden Automationsunterstützung – insbesondere bei späteren Hauptfeststellungen – tragen die neuen Bewertungsverfahren erheblich zur Verwaltungsvereinfachung bei.

Durch die parallele Geltung von altem und neuem Recht wird es allerdings temporär zu einer deutlichen Mehrbelastung der Finanzverwaltung kommen.

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Das Vorhaben steht im Einklang mit der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie. Es sichert das Steueraufkommen des Gesamtstaates und unterstützt damit den Indikatorenbereich 8.2 (Staatsverschuldung – Staatsfinanzen konsolidieren, Generationengerechtigkeit schaffen). Eine Nachhaltigkeitsrelevanz bezüglich anderer Indikatoren ist nicht gegeben.

3. Demografische Auswirkungen

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf den demografischen Wandel.

4. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Angestrebt wird eine Reform, die bundesweit das geschätzte Aufkommen der Grundsteuern A und B von rund 14,8 Milliarden Euro im Jahr 2022 sichert. Dies soll konzeptionell durch die Bestimmung von Steuermesszahlen erreicht werden, mit denen unter der Annahme von konstanten Hebesätzen ein annähernd gleiches Grundsteuer-

aufkommen rechnerisch erreicht werden kann. Letztlich wird jedoch das Aufkommen der Grundsteuer entsprechend den verfassungsrechtlichen Vorgaben des Artikels 28 Grundgesetz auf kommunaler Ebene durch die Festsetzung der Hebesätze bestimmt. Infolge der künftigen Einbeziehung der Wohngebäude bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben in die Grundsteuer B, verlagert sich ein jährliches Aufkommen von rund 100 Millionen Euro von der Grundsteuer A in die Grundsteuer B.

5. Erfüllungsaufwand

5.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Die Durchführung der Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2022 und die Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge auf den 1. Januar 2025 sowie die Pflege der ermittelten Werte erstrecken sich über mehrere Jahre, so dass der gesamte Erfüllungsaufwand für den Hauptfeststellungszeitraum 2022 – 2028 linear auf einen Zeitraum von sieben Jahren zu verteilen ist. Da ein vollständig digitalisiertes Verwaltungsverfahren auf den 1. Januar 2022 noch nicht angeboten werden kann, ist eine umfassende Datenerhebung mittels einer elektronischen Steuererklärung durch die Bürgerinnen und Bürger erforderlich.

Unter Berücksichtigung dieser Prämissen entfällt vom gesamten Erfüllungsaufwand für ca. 36 Mio. wirtschaftliche Einheiten ein jährlicher Erfüllungsaufwand von rund 2.100.000 Stunden auf die Bürgerinnen und Bürger. Zusätzlich entstehen Sachkosten von ca. 445.000 Euro für die Übermittlung papiergebundener Steuererklärungen.

Durch die Änderungen des Steuerstatistikgesetzes fällt kein Erfüllungsaufwand an, da es sich um eine Sekundärstatistik handelt.

5.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Die Durchführung der Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2022 und die Hauptveranlagung der Grundsteuermessbeträge auf den 1. Januar 2025 sowie die Pflege der ermittelten Werte erstrecken sich über mehrere Jahre, sodass der gesamte Erfüllungsaufwand für den Hauptfeststellungszeitraum 2022 – 2028 linear auf einen Zeitraum von sieben Jahren zu verteilen ist. Da ein vollständig digitalisiertes Verwaltungsverfahren auf den 1. Januar 2022 noch nicht angeboten werden kann, ist auch für die Wirtschaft eine umfassende Datenerhebung mittels einer elektronischen Steuererklärung erforderlich.

Unter Berücksichtigung dieser Prämissen entfallen vom gesamten Erfüllungsaufwand für ca. 36 Mio. wirtschaftliche Einheiten ein jährlicher Erfüllungsaufwand von rund 8,9 Mio. Euro auf den Bereich der Land- und Forstwirtschaft und rund 92,3 Mio. Euro auf die übrige Wirtschaft. Zusätzlich entstehen der gesamten Wirtschaft Sachkosten von ca. 181 000 Euro für die Übermittlung papiergebundener Steuererklärungen. Bei diesem Erfüllungsaufwand handelt es sich um Bürokratiekosten aus Informationspflichten.

Durch die Änderungen des Steuerstatistikgesetzes fällt kein Erfüllungsaufwand an, da es sich um eine Sekundärstatistik handelt.

Das Regelungsvorhaben unterliegt nicht der „One in, one out“- Regel, da es die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts 1:1 umsetzt.

5.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Für die Abschätzung des personellen Vollzugsaufwands in den Finanzämtern ist von 36 Millionen wirtschaftlichen Einheiten auszugehen. Weitere Voraussetzung ist, dass die Durchführung des Gesamtverfahrens weitgehend vollmaschinell erfolgt. Dies bedingt, dass die Erklärungen elektronisch eingehen oder gescannt sowie rein automationsgestützt weiterverarbeitet werden können und eine papierbasierte Aktenführung nicht erforderlich ist.

Die Durchführung des gesamten Verfahrens erstreckt sich über mehrere Jahre, so dass sich der erforderliche personelle Mehraufwand entsprechend aufteilt. Der geschätzte Personalbedarf ist daher nicht als jahresbezogener Daueraufwand, sondern als kumulierter Gesamtpersonalbedarf für die Erledigung aller Aufgaben im Zusammenhang mit dem ersten Hauptfeststellungszeitpunkt nach neuem Recht zu verstehen. Eine Verteilung führt für die Kalenderjahre 2019 bis 2024 zu folgenden Einschätzungen:

für das Jahr 2019: 222 Arbeitskräfte (16 945 000 Euro) und für die Intendanz 37 Arbeitskräfte (2 796 000 Euro)

für das Jahr 2020: 260 Arbeitskräfte (19 770 000 Euro) und für die Intendanz 43 Arbeitskräfte (3 262 000 Euro)

für das Jahr 2021: 260 Arbeitskräfte (19 770 000 Euro) und für die Intendanz 43 Arbeitskräfte (3 262 000 Euro)

für das Jahr 2022: 1 970 Arbeitskräfte (150 076 000 Euro) und für die Intendanz 325 Arbeitskräfte (24 762 000 Euro)

für das Jahr 2023: 3 045 Arbeitskräfte (231 857 000 Euro) und für die Intendanz 502 Arbeitskräfte (38 256 000 Euro)

für das Jahr 2024: 320 Arbeitskräfte (24 325 000 Euro) und für die Intendanz 53 Arbeitskräfte (4 013 000 Euro).

Dies führt zu Gesamtpersonalkosten in Höhe von rund 462 Mio. Euro. Hinzu kommt ein Aufwand für den Intendanzbereich (Sachgebietsleitungen, Geschäftsstelle, IT-Stelle, Postverteilung usw.), der Personalkosten in Höhe von rund 76 Mio. Euro verursacht.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist noch nicht abzusehen, wie weit die automationstechnische Unterstützung innerhalb der Steuerverwaltungen der Länder für eine weitere Hauptfeststellung fortgeschritten sein wird. Außerdem ist derzeit nicht abschätzbar, inwieweit die Landessteuerverwaltungen zum Zeitpunkt der nächsten Hauptfeststellung mit externen Behörden IT-technisch vernetzt sein werden. Solange dies nicht absehbar ist, kommt eine Schätzung des Aufwands der Steuerverwaltungen der Länder für eine künftige weitere Hauptfeststellung nicht in Betracht.

Je nachdem in welchem Umfang Leistungen seitens der IT erbracht werden, um hierdurch den personellen Aufwand in den Finanzämtern zu verringern und den Komfort für die Bürgerinnen und Bürger zu erhöhen, werden sich die Kosten für die IT-Umsetzung nach ersten groben Bewertungen auf circa 44 Mio. Euro im Bereich KONSENS bis 2022 belaufen. Analog zum bisherigen Vorgehen bei der Umsetzung des Steuerbürokratieabbaugesetzes sowie des Bürgerentlastungsgesetzes wird empfohlen, das KONSENS-Budget mit entsprechender Auswirkungen auf den Haushalt von Bund und Ländern um die bereitzustellenden Finanzmittel in Summe zu erhöhen, um die Auswirkungen auf andere laufende Umsetzungsprojekte in der IT zu mindestens zu verringern.

6. Weitere Kosten

Der Wirtschaft, einschließlich mittelständischer Unternehmen, entstehen keine direkten sonstigen Kosten.

Auswirkungen auf Einzelpreise und das Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau, sind nicht zu erwarten. Es wird eine aufkommensneutrale Reform der Grundsteuer angestrebt.

7. Weitere Gesetzesfolgen

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Lebenssituation von Frauen und Männern sind keine Auswirkungen erkennbar, die gleichstellungspolitischen Zielen gemäß § 2 der Gemeinsamen Geschäftsordnung der Bundesministerien zuwiderlaufen.

IX. Befristung; Evaluierung

Die Regelungen sollen dauerhaft wirken, so dass eine Befristung nicht in Betracht kommt.

Das Vorhaben wird innerhalb von sieben Jahren nach dem Wirksam werden der neuen Bemessungsgrundlage evaluiert. Dabei wird die Bundesregierung untersuchen, inwieweit die Ziele des Vorhabens erreicht wurden, d. h. insbesondere eine verfassungskonforme, rechtssichere und zeitgemäße Fortentwicklung der Grundsteuer und der damit verbundenen Bewertung der Grundsteuerobjekte unter Nutzung eines weitgehend automatisierten, einfachen, transparenten und nachvollziehbar ausgestalteten Verwaltungsverfahrens. Wesentliche Indikatoren dafür sind eine erfolgreiche Umsetzung ohne verfassungsrechtliche Beanstandung und ohne strukturelle Erhöhung des Grundsteueraufkommens. Unter Einbeziehung der Daten aus dem Steuervollzug, z. B. den Fallzahlen zum Änderungsbedarf bei vorausgefüllten Steuererklärungen sowie den Zahlen zur Entwicklung des Erfüllungsaufwandes,

wird die Bundesregierung untersuchen, inwieweit die Nutzung automationstechnischer Möglichkeiten erfolgreich zu einem einfachen und transparenten Verfahren geführt haben.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Bewertungsgesetzes)

Zu Nummer 1

Inhaltsübersicht

Die Inhaltsübersicht wird wegen der Einfügung eines Siebenten Abschnitts im Bewertungsgesetz (BewG) an den Zweiten Teil des Bewertungsgesetzes redaktionell angepasst. In den Schlussbestimmungen wird ein neuer Paragraf angefügt, der Übergangsregelungen zur Anwendung des Siebenten Abschnitts des Bewertungsgesetzes regelt.

Zu Nummer 2

Siebenter Abschnitt – neu –

Es wird im Zweiten Teil des Bewertungsgesetzes ein Siebenter Abschnitt eingefügt. Damit wird dem Erfordernis Rechnung getragen, dass die neuen Bewertungsverfahren neben den bisherigen Bewertungsverfahren des Ersten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes parallel angewandt werden (vgl. hierzu Begründung zu § 266 Absatz 2 BewG) und erst nach einer Übergangszeit das Bewertungsverfahren nach dem Ersten Abschnitt des Zweiten Teils abgelöst werden kann.

Unter „A. Allgemeines“ (§§ 218 bis 231 BewG) wird im Wesentlichen das Feststellungsverfahren für die Grundsteuerwerte normiert. Das Feststellungsverfahren entspricht konzeptionell in weiten Teilen dem Feststellungsverfahren bei den Einheitswerten. Die Feststellung der Grundsteuerwerte kann allerdings in Zukunft automationsunterstützt durchgeführt werden. Unter „B. Land- und forstwirtschaftliches Vermögen“ (§§ 232 bis 242 BewG) wird die Grundsteuerwertermittlung für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen geregelt und unter „C. Grundvermögen“ (§§ 243 bis 262 BewG) die Grundsteuerwertermittlung für das Grundvermögen.

Teil A (Allgemeines)

§ 218

Die Vorschrift bestimmt, dass für die Bewertung nach dem Siebenten Abschnitt eine Einordnung in die Vermögensarten, land- und forstwirtschaftliches Vermögen sowie Grundvermögen, erfolgt. Klarstellend wird in Satz 2 und 3 normiert, dass Betriebsgrundstücke einer der oben genannten Vermögensarten zuzuordnen und entsprechend der zugeordneten Vermögensart zu bewerten sind. Die Zuordnung erfolgt entsprechend der Regelung in § 99 BewG. Danach ist ein Betriebsgrundstück im Sinne des Bewertungsrechts der zu einem Gewerbebetrieb gehörende Grundbesitz soweit er, losgelöst von seiner Zugehörigkeit zu dem Gewerbebetrieb, entweder einen Betrieb der Land- und Forstwirtschaft bilden oder zum Grundvermögen gehören würde. §§ 95 bis 97 BewG bestimmen den Begriff des Gewerbebetriebs im Sinne des Bewertungsrechts und sind für die Einordnung des Grundstücks als Betriebsgrundstück anzuwenden.

§ 219

Die Norm bestimmt, für welches Vermögen Grundsteuerwerte gesondert festzustellen sind. Sie entspricht im Wesentlichen unter Anpassung an die neuen Begrifflichkeiten § 19 BewG. Statt Einheitswerten sind nunmehr Grundsteuerwerte für inländischen Grundbesitz und zwar für Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und für Grundstücke gesondert festzustellen. Im Feststellungsbescheid sind darüber hinaus für die Grundsteuerwertfeststellung Feststellungen über die Vermögensart, beim Grundvermögen auch über die Grundstücksart und die Zurechnung der wirtschaftlichen Einheit sowie der Höhe der Anteile bei mehreren Beteiligten zu treffen. Absatz 3 der Norm sieht auch für die Grundsteuerwertfeststellung vor, dass eine Feststellung nur zu erfolgen hat, wenn sie für die Besteuerung von Bedeutung ist.

Eine gesonderte Artfeststellung für Betriebsgrundstücke ist für die Grundsteuer nicht erforderlich. Betriebsgrundstücke werden abweichend von den Regelungen der bisherigen Einheitsbewertung einer der zwei Vermögensarten

des § 218 BewG zugeordnet und innerhalb dieser Vermögensart bewertet. Daher sind nur gesonderte Feststellungen hinsichtlich der Vermögensart und Grundstücksart nach § 219 Absatz 2 Nummer 1 BewG zu treffen.

§ 220

Die Norm ist im Wesentlichen inhaltsgleich mit § 20 BewG und nur an die neuen Begrifflichkeiten angepasst. Sie bestimmt allgemein, dass die Grundsteuerwerte nach den Vorschriften dieses Abschnitts ermittelt werden. Satz 2 bestimmt, dass bei der Ermittlung der Grundsteuerwerte § 163 der Abgabenordnung (AO) nicht anzuwenden ist, d. h. eine abweichende Feststellung aus Billigkeitsgründen nicht in Betracht kommt. Hiervon unberührt bleiben Übergangsregelungen möglich, die die oberste Finanzbehörde eines Landes im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der übrigen Länder trifft.

§ 221

Die Norm regelt entsprechend § 21 BewG die Durchführung von Hauptfeststellungen. Absatz 1 normiert, dass die Grundsteuerwerte bei Hauptfeststellungen allgemein festgestellt werden, und bestimmt für die Hauptfeststellungen einen siebenjährigen Hauptfeststellungsturnus. Nach Absatz 2 sind den Hauptfeststellungen die jeweiligen Verhältnisse am Hauptfeststellungzeitpunkt, d. h. zu Beginn des Kalenderjahres, zugrunde zu legen.

Da die Wertverhältnisse während der folgenden Jahre eines Hauptfeststellungszeitraums typischerweise wertrelevanten Veränderungen unterliegen, bedarf es nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 zur Einheitsbewertung in regelmäßigen und nicht zu weit auseinander liegenden Abständen einer neuen Hauptfeststellung. Mit der Festlegung eines siebenjährigen Hauptfeststellungsturnus wird das ursprüngliche Konzept einer regelmäßig mitschreitenden Bewertung wieder aufgenommen und damit die in diesem Zusammenhang bestehenden verfassungsrechtlichen Vorgaben umgesetzt.

§ 222

Die Norm ist an § 22 BewG angelehnt und regelt, wann es zwischen zwei Hauptfeststellungen zu Fortschreibungen kommt.

Absatz 1

Die Wertfortschreibungsgrenzen in Absatz 1 wurden auf Euro umgestellt und die Höhe angepasst. Eine Neufeststellung der Grundsteuerwerte ist nunmehr vorzunehmen, wenn der in Euro ermittelte und auf volle hundert Euro abgerundete Wert, der sich für den Beginn eines Kalenderjahres ergibt, von dem entsprechenden Wert des letzten Feststellungszeitpunkts nach oben oder nach unten um mehr als 15.000 Euro abweicht. Die Abweichung von 15.000 Euro beim Grundsteuerwert entspricht durchschnittlich einer Differenz von rund 20 Euro bei der Grundsteuer.

Die Höhe der Wertfortschreibungsgrenzen berücksichtigt, dass eine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse stets in vollem Umfang geprüft werden muss. Sie nehmen den Gedanken der Kleinbetragsverordnung auf, orientieren sich an einem verwaltungseffizienten Handeln und berücksichtigen, dass die Bescheiderteilung automationsgestützt erfolgt.

Aus diesen Gründen wurde auf unterschiedliche Wertfortschreibungsgrenzen in Abhängigkeit danach, ob es sich um eine Abweichung zu Gunsten oder zu Lasten des Steuerpflichtigen handelt, verzichtet und erheblicher Verwaltungsaufwand vermieden. Damit wird nicht nur dem Grundsatz eines effizienten Verwaltungshandelns Rechnung getragen, sondern insbesondere das Prinzip der Gleichmäßigkeit der Besteuerung durch Wahrung einer realitäts- und relationsgerechten Bewertung mittels nicht zu hoher Wertfortschreibungsgrenzen gewahrt.

Absatz 2

Absatz 2 betrifft die Art- und Zurechnungsfortschreibung, wenn sich zu den zuletzt getroffenen Feststellungen für die Besteuerung relevante Abweichungen ergeben. Die Regelung entspricht § 22 Absatz 2 BewG.

Absatz 3

Absatz 3 ist mit einer geringfügigen redaktionellen Änderung wortlautidentisch mit § 22 Absatz 3 BewG und normiert, dass eine Fortschreibung auch zur Beseitigung von einer fehlerhaften Feststellung erfolgt.

Absatz 4

Absatz 4 bestimmt, wann eine Fortschreibung vorzunehmen ist und welche Verhältnisse der Fortschreibung zugrunde zu legen sind. Die Vorschrift des § 235 Absatz 2 BewG über die Zugrundelegung eines anderen Zeitpunkts sowie § 227 BewG, wonach die Wertverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen sind, bleiben von Absatz 4 unberührt.

§ 223

§ 223 BewG entspricht im Wesentlichen § 23 BewG und regelt, wann Nachfeststellungen vorzunehmen sind.

Absatz 1

Nachfeststellungen sind durchzuführen, wenn nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt (§ 221 Absatz 2 BewG) eine wirtschaftliche Einheit neu entsteht (Nummer 1) oder eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit erstmals zu einer Steuer herangezogen werden soll (Nummer 2). Eine neue wirtschaftliche Einheit entsteht beispielsweise, wenn Wohn- oder Teileigentum neu begründet wird. Eine bereits bestehende wirtschaftliche Einheit wird etwa dann erstmals zu einer Steuer herangezogen, wenn eine Steuerbefreiung für die Grundsteuer wegfällt. In den Fällen einer Grundsteuerbefreiung wird ein festgestellter Grundsteuerwert regelmäßig nicht vorliegen, da eine Feststellung mangels Relevanz für die Grundsteuer nach § 219 Absatz 3 BewG nicht vorzunehmen ist. Fällt nun zwischen zwei Hauptfeststellungszeitpunkten die Steuerbefreiung weg, ist nach § 223 Absatz 1 Nummer 2 BewG eine Nachfeststellung vorzunehmen.

Absatz 2

Absatz 2 regelt den Nachfeststellungszeitpunkt. Nachfeststellungszeitpunkt ist danach der Beginn des Kalenderjahres, das auf die Entstehung der wirtschaftlichen Einheit folgt beziehungsweise in dem der Grundsteuerwert erstmals der Besteuerung zugrunde gelegt wird. Die Vorschrift des § 235 Absatz 2 BewG über die Zugrundelegung eines anderen Zeitpunkts bleibt unberührt.

§ 224

§ 224 BewG entspricht im Wesentlichen § 24 BewG und regelt, wann ein Grundsteuerwert aufgehoben wird.

Absatz 1

Dies ist wie bisher der Fall, wenn eine wirtschaftliche Einheit wegfällt (Absatz 1 Nummer 1) oder der Grundsteuerwert der wirtschaftlichen Einheit infolge von Befreiungsgründen der Besteuerung nicht mehr zugrunde gelegt wird (Absatz 1 Nummer 2). Eine wirtschaftliche Einheit kann beispielsweise dann wegfallen, wenn zwei wirtschaftliche Einheiten zu einer neuen wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst werden. Werden neue Steuerbefreiungsvorschriften eingeführt, entfällt die Bedeutung der Grundsteuerwerte für die Besteuerung und die Grundsteuerwerte sind folglich ebenfalls aufzuheben.

Absatz 2

Absatz 2 regelt den Aufhebungszeitpunkt. Die Grundsteuerwerte sind im Fall des Absatzes 1 Nummer 1 auf den Beginn des Kalenderjahres aufzuheben, das auf den Wegfall der wirtschaftlichen Einheit folgt. Im Fall des Absatzes 1 Nummer 2 sind die Grundsteuerwerte auf den Beginn des Kalenderjahres aufzuheben, in dem der Grundsteuerwert erstmals der Besteuerung nicht mehr zugrunde gelegt wird.

§ 225

§ 225 BewG entspricht § 24a BewG und ist an die neuen Begrifflichkeiten redaktionell angepasst worden. Die Norm regelt, dass Bescheide über Fortschreibungen oder Nachfeststellungen von Grundsteuerwerten bereits vor den maßgeblichen Feststellungszeitpunkten ergehen können. Ergeben sich bis zu den Feststellungszeitpunkten Änderungen, die zu einer abweichenden Feststellung führen würden, sind die Bescheide an die Änderungen anzupassen.

§ 226

§ 226 BewG entspricht § 25 BewG und ist an die neuen Begrifflichkeiten redaktionell angepasst worden. Die Norm bestimmt, dass Fortschreibungen oder Nachfeststellungen bei Ablauf der Feststellungsfrist mit Wirkung auf einen späteren Feststellungszeitpunkt möglich sind, für den die Feststellungsfrist noch nicht abgelaufen ist.

§ 227

§ 227 BewG entspricht § 27 BewG und ist an die neuen Begrifflichkeiten redaktionell angepasst worden. Die Norm bestimmt dass bei Fortschreibungen und Nachfeststellungen der Grundsteuerwerte die Wertverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen sind.

§ 228

§ 228 BewG ist an § 28 BewG angelehnt.

Absatz 1

Zur Durchführung der Feststellung von Grundsteuerwerten bedarf es am jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt stets einer (ggf. vorausgefüllten) Erklärung des Steuerpflichtigen zur Feststellung von Grundsteuerwerten. Haben sich bei einer wirtschaftlichen Einheit die tatsächlichen Verhältnisse grundlegend geändert und/oder ist eine grundlegende Änderung bei den Wertverhältnissen eingetreten, so kann das Finanzamt den Steuerpflichtigen zum nächsten Nachfeststellungs- oder Fortschreibungszeitpunkt zur Abgabe einer Feststellungserklärung auffordern. Zur Verwaltungsvereinfachung kann dies im Wege der öffentlichen Bekanntmachung erfolgen. Fordert die Finanzbehörde zu einer Erklärung auf, hat sie eine Frist zur Abgabe zu bestimmen, die mindestens einen Monat betragen soll.

Absatz 2

Nach Absatz 2 hat der Steuerpflichtige bei einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, die den Wert oder die Art (Vermögens- oder Grundstücksart) beeinflussen oder zu einer erstmaligen Feststellung führen können, auf den Beginn des folgenden Kalenderjahres eine vereinfachte Erklärung (Anzeige) abzugeben. Eine Anzeige ist auch bei dem Übergang des Eigentums oder des wirtschaftlichen Eigentums an einem auf fremden Grund und Boden errichteten Gebäudes abzugeben. Andere Änderungen, die zu einer Zurechnungsfortschreibung führen, wie beispielsweise der Eigentumsübergang an einem Grundstück, bedürfen keiner Erklärung des Steuerpflichtigen, weil die Finanzverwaltung insbesondere durch Mitteilung anderer Behörden hiervon erfährt (vgl. etwa § 229 Absatz 3 BewG). Die Abgabefrist für die Erklärungen beträgt einen Monat und beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem sich die tatsächlichen Verhältnisse geändert haben beziehungsweise das wirtschaftliche Eigentum übergegangen ist.

Absatz 3

Absatz 3 bestimmt, von wem die Anzeige (vereinfachte Erklärung) abzugeben ist. Sie ist im Regelfall von demjenigen abzugeben, dem das Grundstück zuzurechnen ist.

Anders als bei den Einheitswerten wird bei den Grundsteuerwerten dem Erbbauberechtigten das Grundstück zugerechnet (vgl. § 261 BewG). Folgerichtig ist auch der Erbbauberechtigte verpflichtet, die Feststellungserklärung abzugeben. Dies ist sachdienlich, da anzunehmen ist, dass der Erbbauberechtigte als Nutzungsberechtigter des Grundstücks die entsprechenden Kenntnisse für die Feststellungserklärung besitzt. Der Erbbauverpflichtete hat an der Erklärung mitzuwirken, da im Einzelfall nicht auszuschließen ist, dass bestimmte Tatsachen nur vom Erbbauverpflichteten erlangt werden können.

Bei einem Gebäude auf fremden Grund und Boden ist der Grundstückseigentümer verpflichtet die Steuererklärung abzugeben. Der Eigentümer oder der wirtschaftliche Eigentümer des Gebäudes hat mitzuwirken.

Absatz 4

Absatz 4 bestimmt, dass die Erklärung nach Absatz 1 und die Anzeige nach Absatz 2 bei dem für die gesonderte Feststellung zuständigen Finanzamt abzugeben und sofern keine elektronische Übermittlung erfolgt (vgl. Absatz 6), zu unterzeichnen sind. Örtlich zuständig für die gesonderte Feststellung ist nach der allgemeinen abgabenrechtlichen Zuständigkeitsverteilung das Lagefinanzamt (§ 18 Absatz 1 Nummer 1 der AO).

Absatz 5

Die Vorschrift regelt, dass die Erklärungen nach Absatz 1 und die Anzeigen nach Absatz 2 Steuererklärungen im Sinne der Abgabenordnung sind. Dies hat zur Folge, dass die Erfüllung sowohl der Erklärungs- als auch der Anzeigepflicht erzwingbar ist (§§ 328 ff. AO) und dass bei Nichterfüllung oder bei nicht fristgerechter Erfüllung

der Erklärungs- und Anzeigepflicht grundsätzlich ein Verspätungszuschlag festgesetzt werden muss (§ 152 Absatz 2AO). Schließlich folgt daraus, dass dem Erklärungs- und Anzeigepflichtigem sowie seinem Gesamtrechtsnachfolger die Pflicht zur Berichtigung seiner Erklärung bzw. Anzeige aus § 153 Absatz 1 AO trifft.

Absatz 6

Absatz 6 bestimmt, dass die Erklärungen nach Absatz 1 und die Anzeigen nach Absatz 2 im Sinne der Abgabenordnung auf elektronischem Wege zu übermitteln sind. Zur Vermeidung unbilliger Härten ist auf Antrag des Steuerpflichtigen unter den Voraussetzungen des § 150 Absatz 8 AO die Abgabe der Steuererklärung oder der Anzeige auf Papier zulässig. Bei der Entscheidung zur Befreiung von der Verpflichtung zur elektronischen Abgabe soll eine großzügigere Verwaltungspraxis gelten als beispielsweise bei Unternehmen für die Abgabe von Unternehmenssteuererklärungen. Als Befreiungsgründe kommen insbesondere in Betracht, wenn Steuerpflichtige einen nicht unerheblichen finanziellen Aufwand geltend machen (Beispiel: erforderliche Anschaffung eines PC) oder wenn der Steuerpflichtige nach seinen individuellen Kenntnissen und Fähigkeiten nicht oder nur eingeschränkt zur Abgabe von elektronischen Erklärungen in der Lage ist. Persönliche Unzumutbarkeit liegt beispielsweise vor, wenn der Steuerpflichtige über keinerlei Medienkompetenz verfügt und aufgrund der Umstände auch nicht zu erwarten ist, dass er zukünftig und zeitnah Zugang zur Computertechnik findet.

§ 229

§ 229 BewG entspricht inhaltlich § 29 BewG. Er ist insbesondere hinsichtlich der neuen Begrifflichkeiten redaktionell angepasst. § 229 BewG regelt – wie bisher auch § 29 BewG -, welche Erhebungsmöglichkeiten über Besteuerungsgrundlagen und Auskunftsrechte das Finanzamt hat sowie welche Mitteilungspflichten andere Behörden gegenüber dem Finanzamt haben.

Wie bisher auch § 29 Absatz 1 BewG sieht § 229 Absatz 1 BewG vor, dass die Eigentümer von Grundbesitz den Finanzbehörden auf Anforderung alle Angaben zu machen haben, die sie für die Sammlung der Kauf-, Miet- und Pachtpreise braucht. Personenbezogene Daten aus der Grundsteuererklärung sollen nicht in die Kauf-, Miet-, und Pachtpreissammlung übernommen werden. Gleiches gilt nach § 2a Absatz 5 Nummer 2 AO für Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen.

Wie bisher regelt § 229 Absatz 3 BewG die Anzeige- und Mitteilungspflichten der nach Bundes- oder Landesrecht zuständigen Behörden. Diese haben alle ihnen bekannt gewordenen Umstände, die für die Feststellung von Grundsteuerwerten oder die Festsetzung der Grundsteuer von Bedeutung sind, mitzuteilen. Dazu gehören insbesondere die in § 229 Absatz 4 BewG festgelegten Daten der Grundbuchämter. Darüber hinaus gehören hierzu insbesondere Daten, die bei der Vermessungs- und Katasterverwaltung im amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem technisch geführt werden.

Wie bisher in § 29 Absatz 5 BewG regelt § 229 Absatz 5 BewG, dass die mitteilungspflichtigen Stellen grundsätzlich verpflichtet sind, die betroffenen Personen von dem Inhalt der Mitteilung zu unterrichten. Eine Unterrichtung kann jedoch in Übereinstimmung mit Artikel 13 Absatz 4 der Datenschutzgrundverordnung unterbleiben, soweit den Finanzbehörden Umstände aus dem Grundbuch, den Grundakten oder aus dem Liegenschaftskataster mitgeteilt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die betroffenen Personen nicht nur die betroffenen Daten kennen, sondern auch – nicht zuletzt aufgrund der gesetzlichen Mitteilungspflicht – wissen, dass diese Daten (wie bereits nach früherem Recht) den Finanzbehörden zu Besteuerungszwecken mitgeteilt werden. Insoweit ist § 229 Absatz 5 BewG als Klarstellung zu verstehen (vgl. dazu auch den in § 2a Absatz 3 AO klarstellend zum Ausdruck kommenden Anwendungsvorrang der Datenschutzgrundverordnung). Nach Artikel 23 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung können bestehende Informationspflichten zudem durch Rechtsvorschriften eines Mitgliedstaats, denen der Verantwortliche oder der Auftragsverarbeiter unterliegt, eingeschränkt werden. Voraussetzung ist, dass die Beschränkung den Wesensgehalt der Grundrechte und Grundfreiheiten achtet und in einer demokratischen Gesellschaft eine notwendige und verhältnismäßige Maßnahme darstellt, um den Schutz sonstiger wichtiger Ziele des allgemeinen öffentlichen Interesses des Mitgliedstaats, insbesondere eines wichtigen finanziellen Interesses, etwa im Steuerbereich, wie hier das Aufkommen der Grundsteuer durch Schaffung der Möglichkeit einer weitgehend automatisiert und flächendeckenden Erhebung, sicherzustellen.

Übersteigen die Interessen der betroffenen Person den Aufwand für die Informationserteilung, zum Beispiel anlässlich eines erforderlichen schriftlichen Kontakts mit dem Betroffenen ihn von der Mitteilung nach § 229 Absatz 3 oder Absatz 4 BewG zu informieren, hat in diesen Fällen eine Information von der Mitteilung zu erfolgen.

Die in Absatz 6 – neu – normierte Verpflichtung zur elektronischen Datenübermittlung an die Finanzbehörden nach vorgeschriebenem Datensatz über die amtlich bestimmte Schnittstelle (vgl. § 87b AO) ist Grundvoraussetzung für eine weitgehend automationsgestützte Neubewertung aller 36 Millionen wirtschaftlichen Einheiten.

§ 230

§ 230 BewG entspricht im Wesentlichen § 30 BewG und bestimmt, dass die in Euro ermittelten Grundsteuerwerte auf volle hundert Euro abgerundet werden. Aufgrund der Feststellung der Grundsteuerwerte in Euro bedarf es keiner Umrechnung mehr von Deutsche Mark in Euro.

§ 231

Die Vorschrift entspricht den Regelungen des § 32 BewG. Siebestimmt, dass für die Bewertung des inländischen nach diesem Abschnitt zu bewertenden Vermögens die Vorschriften der §§ 232 bis 262 BewG gelten. Nach diesen Vorschriften sind auch die inländischen Teile einer wirtschaftlichen Einheit zu bewerten, die sich sowohl auf das Inland als auch auf das Ausland erstreckt. Diese Regelung ist insbesondere für die Bewertung von Betrieben der Land- und Forstwirtschaft von praktischer Bedeutung, da diese teilweise über Landesgrenzen hinweg betrieben werden. Bewertet für Zwecke der Grundsteuer wird in diesen Fällen nur der inländische Teil der wirtschaftlichen Einheit. Zudem wird klargestellt, dass der ausländische Teil einer wirtschaftlichen Einheit nicht der gesonderten Feststellung nach § 219 BewG unterliegt.

Teil B (Land- und forstwirtschaftliches Vermögen)

1. Einführung

Die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens erfolgt bislang im Rahmen einer Betriebsbewertung (Gesamtbewertung) mit dem Ertragswert. Für die alten Länder wird die Bewertung bisher in Form der Eigentümerbesteuerung und für die neuen Länder in Form der Nutzerbesteuerung jeweils einheitlich nach den Wertverhältnissen zum 1. Januar 1964 vorgenommen. In den alten Ländern gehört der Wohnteil einschließlich der Altenteilerwohnung zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, während die Wohngebäude in den neuen Ländern dem Grundvermögen zugerechnet werden. Durch die Übertragung der Agrarpolitik auf die Europäische Union und nach mehrfachen Strukturveränderungen innerhalb der letzten 50 Jahre haben sich die für einen Ertragswert maßgebenden Verhältnisse in der Land- und Forstwirtschaft grundlegend geändert. Zur Weiterentwicklung des Bewertungsverfahrens der Betriebe der Land- und Forstwirtschaft für Zwecke der Grundsteuer ist deshalb auf die jüngeren Erfahrungen im Bereich der Erbschaft- und Schenkungsteuer zurückzugreifen.

Die Bewertung des Grund und Bodens mittels Pachtpreisen ist aus Sicht der Wissenschaft und der land- und forstwirtschaftlichen Sachverständigen nur im Fall der Verpachtung einzelner Flächen zielführend. Dagegen muss der wirtschaftende Betrieb regelmäßig Flächen zupachten, was statistisch in einer hohen Pachtquote und einem gesteigerten Ertrag zum Ausdruck kommt. Die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens für die Erbschaft- und Schenkungsteuer erfolgt deshalb durch ein Reingewinn- und ein Mindestwertverfahren. Im Rahmen einer einmaligen Bewertung für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer muss eine solche sachliche Differenzierung und der damit verbundene Aufwand einer nachträglichen Liquidationsbewertung im Verhältnis zur realitätsgerechten Abbildung anderer Wirtschaftsgüter hingenommen werden. Bei der jährlich wiederkehrend zu erhebenden Grundsteuer ist ein solches Verfahren sowohl mit Blick auf die rückwirkende Korrektur der Bemessungsgrundlage als auch mit Blick auf die monetären und bürokratischen Belastungen sowohl für die Land- und Forstwirtschaft als auch für die Finanzverwaltung nicht zielführend.

2. Folgerungen für das Bewertungsverfahren

Um in einem steuerlichen Massenverfahren die Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens transparent und effizient gestalten zu können, muss die Bewertungssystematik für den Grundbesitz weitgehend vereinfacht und aufgrund zur Verfügung stehender Datengrundlagen möglichst vollautomatisiert abgewickelt werden. Dies kann im Einzelnen durch eine automationsfreundliche Ausgestaltung des Bewertungsverfahrens wie folgt erreicht werden:

– Die wirtschaftliche Einheit Betrieb der Land- und Forstwirtschaft erstreckt sich künftig bundeseinheitlich nicht mehr auf den Wohnteil.

- Die übrigen Grundstrukturen des bisherigen Rechts in Form der Vermögensart, die Definition der wirtschaftlichen Einheit Betrieb der Land- und Forstwirtschaft, die Abgrenzungskriterien hierzu und die bewährte Gliederung des Betriebs in Nutzungen bleiben erhalten. Eine Änderung erfolgt nur dergestalt, dass die Gliederung des Betriebs (sog. gesetzliche Klassifizierung) über eine Grundstücksdatenbank für das voll automationsgestützte Bewertungsverfahren zur Verfügung gestellt wird.
- Die Bewertung der wirtschaftlichen Einheit Betrieb der Land- und Forstwirtschaft erfolgt bundeseinheitlich nach dem Eigentümerprinzip auf der Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters in Form einer standardisierten Bewertung der Flächen und gegebenenfalls der vorhandenen Hofstellen mit einem typisierenden Ertragswert.
- Die Ableitung der Ertragswertansätze erfolgt soweit als möglich aus den durchschnittlichen Ertragsverhältnissen der Testbetriebe beim Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft für Deutschland. Dadurch kann bei jeder Hauptfeststellung auf kontinuierliche Daten zurückgegriffen werden.

3. Änderungen gegenüber der bisherigen Rechtslage

Nach der bisherigen Rechtslage gehen die land- und forstwirtschaftlichen Flächen, die Hofflächen, die Wirtschaftsgebäude und die Betriebsmittel allgemein im Ertragswert eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft auf und beeinflussen über das jeweilige Ertrags- und Aufwandsgefüge den entsprechenden Hektarwert der einzelnen Nutzungen oder den unmittelbaren Vergleichswert. Deshalb ist bisher geregelt, dass bei aktiv wirtschaftenden Betrieben die gegendüblichen Abweichungen gegenüber den unterstellten Ertragsverhältnissen durch Zu- oder Abrechnungen und die betriebsindividuellen Abweichungen insbesondere für Wirtschaftsgebäude und Vieh als Betriebsmittel durch Zu- oder Abschläge erfolgen. Dagegen sind in den Fällen einer Stückländerei beim Eigentümer des Grund und Bodens keine Abschläge wegen fehlender Betriebsmittel und dementsprechend keine Zuschläge für den Überbestand an Betriebsmitteln bei deren Eigentümer zulässig.

Aufgrund der Notwendigkeit einer weitgehend vollautomatisierten Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen wird auf eine vergleichende Bewertung und deren umfangreiche Ermittlungen verzichtet. Stattdessen wird unmittelbar für jede Nutzung ein Reinertrag ermittelt. Die neue Rechtslage unterstellt, dass der Reinertrag der gesondert zu bewertenden Nutzungen das jeweilige Ertragswertpotential des bewirtschafteten Grund und Bodens abbildet und mit dessen Ansatz die hierfür unmittelbar erforderlichen Betriebsmittel ideell abgegolten werden. Dabei kommt es entsprechend dem Charakter einer objektiven Flächenbewertung zunächst nicht darauf an, ob der Eigentümer oder der Pächter den Grund und Boden selbst bewirtschaftet. Auf die Unterscheidung zwischen aktiv wirtschaftenden Betrieben einschließlich etwaiger Ertragswertsteigerungen durch Zupachtflächen einerseits und Stückländereien sowie verpachteten Betrieben einschließlich etwaiger Ertragswertminderungen andererseits sowie den damit verbundenen Abgrenzungsschwierigkeiten und Korrekturrechnungen bei besonders intensiven Nutzungen wird deshalb verzichtet. Dennoch wird den im bisherigen Recht berücksichtigten Umständen dem Grunde nach auf vereinfachte Weise dadurch Rechnung getragen, dass die typischerweise von aktiv wirtschaftenden Betrieben unterhaltenen Hofstellen eigenständig bewertet werden. Durch die gesonderte Erfassung von Viehzuschlägen oder der Bewertung der Wirtschaftsgebäude werden weitere ertragswertsteigernde Umstände ersatzweise pauschal erfasst, die wesentlich und fachlich unbestritten sind.

I. Allgemeine Vorschriften

§ 232

Absatz 1

Die Regelung definiert den tätigkeitsbezogenen Begriff der Land- und Forstwirtschaft. Der Sammelbegriff umfasst neben der Landwirtschaft und der Forstwirtschaft auch den Weinbau, den Gartenbau und die sonstigen Betriebszweige. Zugleich regelt § 232 Absatz 1 BewG den Umfang des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens. Dienen Wirtschaftsgüter nach ihrer Zweckbestimmung einer land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit dauerhaft zur planmäßigen und ständigen Bewirtschaftung, werden sie unter objektiven Gesichtspunkten dieser Vermögensart zugerechnet.

Absatz 2

Bewertungsgegenstand für Zwecke der Grundsteuer ist innerhalb des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens die wirtschaftliche Einheit des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft. Die wirtschaftliche Einheit bestimmt sich nach den wirtschaftlichen Eigentumsverhältnissen beim Grund und Boden am Bewertungsstichtag und umfasst die damit in engem sachlichem Zusammenhang stehenden Wirtschaftsgüter, die in Absatz 3 konkretisiert werden.

Absatz 3

Absatz 3 bestimmt die Wirtschaftsgüter, die dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft dauernd zu dienen bestimmt sind. Zu diesen Wirtschaftsgütern gehören insbesondere der Grund und Boden, die Wirtschaftsgebäude, die stehenden Betriebsmittel, der normale Bestand an umlaufenden Betriebsmitteln und die immateriellen Wirtschaftsgüter. Zum Grund und Boden gehören alle Flächen, die nicht als Grundvermögen zu erfassen sind. Wirtschaftsgebäude sind Gebäude oder Gebäudeteile, die ausschließlich der unmittelbaren Bewirtschaftung des Betriebs und nicht Wohnzwecken dienen. Stehende Betriebsmittel wie z. B. das lebende und tote Inventar dienen einem Betrieb längerfristig. Dagegen sind umlaufende Betriebsmittel zum Verbrauch im eigenen Betrieb oder zum Verkauf bestimmt. Zu den immateriellen Wirtschaftsgütern gehören insbesondere Lieferrechte und von staatlicher Seite gewährte Vorteile, die die Voraussetzungen eines Wirtschaftsguts erfüllen. Ein normaler Bestand an umlaufenden Betriebsmitteln stellt sicher, dass eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung im Sinne des definierten Reinertrags möglich ist.

Absatz 4

Die Vorschrift entspricht im Wesentlichen § 33 Absatz 3 BewG. Sie berücksichtigt jedoch, dass zu Wohnzwecken, gewerblichen und/oder öffentlichen Zwecken dienende Gebäude und Gebäudeteile stets dem Grundvermögen zuzurechnen sind.

Da der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft künftig nicht mehr die Wohngebäude und den dazugehörenden Grund und Boden umfasst (z. B. Wohnteil einschließlich Altenteilerwohnung und Wohnungen der Arbeitnehmer), ist insoweit eine Abgrenzung zwischen dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen und dem Grundvermögen geboten. Zum Grund und Boden der Wohngebäude zählen neben der bebauten Fläche auch die Nebenflächen wie z. B. Stellplätze und Gärten. Bei Betrieben in den alten Ländern, die vor dem 31. Dezember 1998 bereits bestanden haben, ist eine Abgrenzung nach § 13 Absatz 4 und 5 EStG erfolgt, die grundsätzlich zu übernehmen ist. Bei Betrieben in den neuen Ländern sind die Wohngebäude stets abgegrenzt und als Grundvermögen erfasst. Insoweit ist eine Abgrenzung nur in künftig entstehenden wirtschaftlichen Einheiten vorzunehmen.

Im Übrigen wird die traditionelle Verkehrsanschauung in Absatz 4 Nummer 2 bis 4 im Bereich der Land- und Forstwirtschaft fortgeführt, wonach der Betriebsinhaber im Falle einer Veräußerung seines Betriebs die abschließend aufgeführten Wirtschaftsgüter nicht zwangsläufig mitveräußert oder dem Erwerber besonders in Rechnung stellt. Eine Änderung dieser Rechtslage hätte zur Folge, dass auch für diese Wirtschaftsgüter Grundsteuer zu entrichten wäre.

<u>§ 233</u>

Absatz 1

Nach der bisherigen Rechtslage sind die Standortflächen von Windkraftanlagen auf land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen dem Grundvermögen zuzurechnen. Nach der neueren Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs hierzu sind bei bestellten Grunddienstbarkeiten und einer weiteren land- und forstwirtschaftlichen Nutzung der Flächen (einschließlich einer Unternutzung der Umgriffsflächen) nur die eigentlichen Standortflächen aus dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen auszuscheiden. In Folge dessen muss jeweils für kleinste wirtschaftliche Einheiten des Grundvermögens eine Wertermittlung erfolgen, ohne dass in der Regel die eigentliche Betriebsvorrichtung Windkraftanlage der Grundsteuer unterliegt.

Neben den Schwierigkeiten bei der Abgrenzung der Standortflächen ergeben sich solche auch bei der Bewertung dieser Flächen, da den Gutachterausschüssen hierfür keine ausreichende Zahl von Kauffällen zur Ermittlung entsprechender Bodenrichtwerte zur Verfügung stehen. Aus diesen Gründen regelt die Vorschrift, dass land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen in Sondergebieten für Windenergieanlagen aus Vereinfachungsgründen stets

und im vollen Umfang (einschließlich der Standortfläche) dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zugerechnet werden. Alle übrigen Energieerzeugungsflächen werden weiterhin über § 232 Absatz 4 Nummer 1 BewG dem Grundvermögen zugerechnet.

Absatz 2

Die Vorschrift entspricht inhaltlich § 69 Absatz 1 BewG. Sie ersetzt jedoch das nach bisherigem Recht gültige Tatbestandsmerkmal „auf absehbare Zeit“, das durch die hierzu ergangene höchstrichterliche Rechtsprechung mit sechs Jahren konkretisiert wurde, in Übereinstimmung mit dem Hauptfeststellungszeitraum durch sieben Jahre.

Absatz 3

Die Vorschrift entspricht inhaltlich § 69 Absatz 3 BewG unter Berücksichtigung der Abgrenzung und Bewertung von land- und forstwirtschaftlichen Hofstellen.

§ 234

Absatz 1

Die Vorschrift greift auf die bewährten Regelungen des § 34 Absatz 1 und 2 BewG zurück. Sie enthält eine Beschreibung des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft und gliedert diesen für Zwecke der Wertermittlung auf.

Der Begriff der Nutzung umfasst grundsätzlich die Gesamtheit aller jeweils hierzu gehörenden Wirtschaftsgüter, die einem Betriebszweig oder mehreren Betriebszweigen der Urproduktion dienen. Dies hat den Vorteil, dass mehreren Nutzungen dienende Wirtschaftsgüter nicht im Einzelnen quotal aufgeteilt werden müssen. Die Definitionen des Abbaulands, Geringstlands und Unlands entsprechen § 34 Absatz 2 Nummer 2 BewG, werden jedoch aus automationstechnischen Gründen künftig als Nutzungsart bezeichnet.

Neu ist die Nutzungsart Hofstelle, die zur weiteren Vereinfachung des Bewertungsverfahrens eingeführt wird. Die Nutzungsart ergänzt die jeweiligen Nutzungen um die Hofflächen, die dadurch unmittelbar bewertet werden können. Gleiches gilt für die auf einer Hofstelle befindlichen Wirtschaftsgebäude und Betriebsmittel, soweit hierfür eine gesonderte Erfassung angeordnet ist.

Nebenbetriebe werden wie bisher dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft zugeordnet und gesondert erfasst. Für die Abgrenzung des Nebenbetriebs zum Gewerbebetrieb gelten die bisherigen Grundsätze.

Absatz 2

Um eine möglichst weitgehende Automation des Bewertungsverfahrens zu gewährleisten, werden die land- und forstwirtschaftlichen Flächen auf der Grundlage von Mitteilungen anderer Behörden, von Steuererklärungen, von Außenprüfungen oder anlässlich der Durchführung einer land- und forstwirtschaftlichen Sachverständigentätigkeit den entsprechenden Nutzungen, Nutzungsteilen sowie Nutzungsarten zugeordnet. Die Angaben zu den klassifizierten Flächen sind im amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem bundeseinheitlich auf der Rechtsgrundlage des § 229 Absatz 3 i. V. m. Absatz 6 BewG der Finanzverwaltung zur Verfügung zu stellen.

Absatz 3

Die Vorschrift grenzt das Abbauland von den Nutzungen ab. Sie entspricht inhaltlich § 43 Absatz 1 BewG.

Absatz 4

Die Vorschrift grenzt das Geringstland von den Nutzungen ab. Sie entspricht inhaltlich § 44 Absatz 1 BewG.

Absatz 5

Die Vorschrift grenzt das Unland von den Nutzungen ab. Sie entspricht inhaltlich § 45 Absatz 1 BewG.

Absatz 6

Die Vorschrift definiert die vom Grundvermögen abgegrenzten Hofstellen, die zur Vereinfachung der Bewertung gesondert zu erfassen sind. Umfang und Ausstattung der jeweiligen Hofstelle richten sich grundsätzlich nach den Erfordernissen und der Größe der von dieser Stelle aus bewirtschafteten Flächen. Die Hofflächen werden unabhängig davon, ob sie bebaut oder unbebaut sind, dem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft zugerechnet, wenn sie zumindest teilweise der Bewirtschaftung der übrigen land- und forstwirtschaftlichen Flächen dienen. Die sich

auf den Hofflächen befindlichen Wirtschaftsgebäude werden mit ihren jeweiligen Brutto-Grundflächen ebenfalls der Hofstelle zugerechnet.

Absatz 7

Die Vorschrift fingiert die Nebenbetriebe als Nutzungsart. Inhaltlich entspricht die Definition § 42 Absatz 1 BewG.

§ 235

Absatz 1

Die Vorschrift regelt, dass für die Feststellung des Grundsteuerwerts allgemein die Verhältnisse zum Feststellungszeitpunkt (d. h. zum Stichtag 1. Januar eines Jahres) maßgebend sind, auch wenn in der Land- und Forstwirtschaft regelmäßig abweichende Wirtschaftsjahre bestehen.

Absatz 2

Abweichend von der Regelung des Absatzes 1 und damit abweichend von § 221 Absatz 2 BewG, § 222 Absatz 4 Satz 2 BewG und § 223 Absatz 2 Satz 1 BewG wird aus Zweckmäßigkeitsgründen auf die Bestände zum Schluss des vorangegangenen Wirtschaftsjahres abgestellt. Grundsätzlich erleichtert dies die Ermittlung der umlaufenden Betriebsmittel und die Abgrenzung der Überbestände. Bedeutung erlangt die Vorschrift bei der Ermittlung der Tierbestände für die Abgrenzung der landwirtschaftlichen von der gewerblichen Tierhaltung.

§ 236

Absatz 1

Die Vorschrift normiert im Allgemeinen als Bewertungsmaßstab für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft den Ertragswert.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts wird davon ausgegangen, dass der Eigentümer den zu bewertenden Betrieb der Land- und Forstwirtschaft behält, fortlaufend nutzt und hieraus Erträge erzielt. Sinn und Zweck des Ertragswerts ist es somit, außerlandwirtschaftliche Faktoren auszuscheiden, die zwar den Veräußerungspreis eines Betriebs beeinflussen, jedoch in keinem ökonomischen Zusammenhang mit der objektiven Ertragsfähigkeit einer land- und forstwirtschaftlichen Urproduktion stehen.

Absatz 2

Bei der Bewertung der Wirtschaftsgüter im Sinne des § 232 Absatz 3 BewG durch Kapitalisierung des Reinertrags ist nicht auf das individuell durch den Land- und Forstwirt erwirtschaftete Ergebnis abzustellen, sondern auf den gemeinhin und nachhaltig erzielbaren Reinertrag eines pacht- und schuldenfreien Betriebs (Sollertrag).

Bei der Beurteilung dieser Grundsätze ist nicht auf Muster- oder Spitzenbetriebe sondern auf durchschnittliche Betriebsergebnisse abzustellen, die anhand der gesetzlich normierten Gliederung eines Betriebs üblicherweise erzielt werden. Dabei sind alle wesentlichen Umstände, die auf den Wirtschaftserfolg Einfluss nehmen oder von denen die Verwertung der gewonnenen Erzeugnisse abhängig ist, zu berücksichtigen. Außerdem ist zu unterstellen, dass der Betrieb schuldenfrei und mit einem für die ordnungsgemäße, gemeinhin übliche Bewirtschaftung notwendigen Bestand an Wirtschaftsgebäuden und Betriebsmitteln ausgestattet ist.

Die Ableitung der Reinerträge erfolgt zur Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben soweit als möglich aus den durchschnittlichen Ertragsverhältnissen der Testbetriebe beim Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft für das gesamte Bundesgebiet. Zur realitätsgerechten Abbildung der nachhaltigen Ertragsfähigkeit wurden die notwendigen Kennzahlen für jede Nutzung gesondert als Durchschnittswerte aus zehn Wirtschaftsjahren ermittelt. Ausgangspunkt ist das durchschnittliche Betriebseinkommen der Betriebe, das die gemeinhin erzielbare Entlohnung der Produktionsfaktoren Boden, (Besatz-) Kapital und Arbeit repräsentiert. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Betriebseinkommen abzüglich des Lohnaufwands für fremde Arbeitskräfte und dem angemessenen Anteil für die Arbeit des Betriebsleiters sowie der nicht entlohnten Arbeitskräfte (nAK).

Absatz 3

Zur Vereinfachung des Bewertungsverfahrens wird der Reinertrag für jede gesetzliche Klassifizierung gesondert ermittelt. Neben den Abzügen nach Absatz 3 ist darüber hinaus als technische Korrektur ein Abzug für die Wirtschaftsgebäude als Betriebsmittel auf der Basis einer Verzinsung von 5,5 Prozent vorzunehmen, da eine Unterscheidung zwischen aktiv wirtschaften Betrieben und Verpachtungsbetrieben nicht erfolgt und Wirtschaftsgebäude ideell bei der Nutzungsart Hofstelle – mithin bei aktiv wirtschaftenden Betrieben – erfasst werden. Das Ergebnis ist der standardisierte Reinertrag für den Grund und Boden. Er bildet das Ertragswertpotential des Grund und Bodens und der zur Bewirtschaftung erforderlichen Betriebsmittel ab. Daraus ergibt sich für den standardisierten Reinertrag des Grund und Bodens das folgende Schema:

Durchschnittliches Betriebseinkommen der Betriebe

geteilt durch die durchschnittlich bewirtschaftete Landwirtschaftsfläche (LF) in Hektar

= Betriebseinkommen/ha LF

abzüglich Lohnaufwand für fremde Arbeitskräfte/ha LF

abzüglich angemessener Lohnansatz für Betriebsleiter und nicht entlohnte AK/ha LF

abzüglich anteiliger Reinertrag für die Wirtschaftsgebäude/ha LF

= anteiliger Reinertrag des Grund und Bodens einschließlich der Betriebsmittel zur LuF Erzeugung/ha LF

Bei der Ermittlung des angemessenen Lohnansatzes der nicht entlohnten Arbeitskräfte (einschließlich der Betriebsleiter) wurde wie folgt vorgegangen. In Wirtschaftsjahren, in denen die Nettorentabilität des Betriebs 100 % erreichte und somit eine volle Entlohnung aller Produktionsfaktoren möglich war, wird der Lohnansatz der nicht entlohnten Arbeitskräfte in vollem Umfang abgezogen. In Wirtschaftsjahren, in denen die Nettorentabilität unter 100 % lag, wird nur der Anteil des Lohnansatzes abgezogen der dem Prozentsatz der ermittelten Nettorentabilität entspricht.

Absatz 4

Der Ertragswert ermittelt sich nach Absatz 5 aus dem 18,6-fachen des Reinertrages, den der Betrieb der Land- und Forstwirtschaft gemäß seiner wirtschaftlichen Bestimmung im Durchschnitt der Jahre nachhaltig erbringen kann. Der Kapitalisierungsfaktor unterstellt eine immerwährende Verzinsung der Reinerträge von 5,5 Prozent.

§ 237

Absatz 1

Die Vorschrift regelt, dass die Gesamtbewertung eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft zur Vereinfachung des Bewertungsverfahrens nach dessen Gliederung erfolgt. Hierzu sind für jede der land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen, Nutzungsteile sowie für die Nutzungsarten die entsprechenden Eigentumsflächen des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft mit dem nach § 236 BewG ermittelten standardisierten Reinertrag zu multiplizieren. Der standardisierte Reinertrag ergibt sich aus den jeweiligen Bewertungsfaktoren, die in den Anlagen 27 bis 33 zum BewG festgelegt sind.

Die Bewertung der wirtschaftlichen Einheit Betrieb der Land- und Forstwirtschaft erfolgt über die dem Eigentümer zuzurechnenden Flächen, unabhängig davon, ob er diese im Rahmen seines aktiv wirtschaftenden Betriebs bewirtschaftet oder ob diese einem anderen aktiv wirtschaftenden Betrieb dienen oder zur Nutzung überlassen sind. Gleiches gilt wegen des nachhaltig erzielbaren Reinertrags für den Fall, dass die Flächen am Bewertungsstichtag nur vorübergehend nicht bewirtschaftet werden oder einer entsprechenden Stilllegungsverpflichtung unterliegen (Ansatz des Sollertrags). Aus diesen Gründen müssen im Rahmen eines Ertragswerts diejenigen Wirtschaftsgüter, die dem Eigentümer des Grund und Bodens nicht gehören, jedoch den Ertrag eines Betriebs beeinflussen, der wirtschaftlichen Einheit zugerechnet werden. Dieses Prinzip entspricht im Wesentlichen § 34 Absatz 4 BewG, wonach die Wirtschaftsgüter ideell zugerechnet und bewertet werden. Neu ist, dass die einem Eigentümer nicht gehörenden Betriebsmittel sich ausdrücklich auf die jeweiligen land- und forstwirtschaftlichen Eigentumsflächen erstrecken und damit fiktiv abgegolten werden. Folglich kommt es nicht darauf an, ob der Eigentümer die Flächen tatsächlich selbst bewirtschaftet oder diese zur Nutzung überlässt. Eine Unterscheidung zwischen aktiv wirtschaftenden Betrieben, verpachteten Betrieben und Stückländereien kann deshalb im Rahmen des Massenverfahrens entfallen. Dies dient der grundlegenden Vereinfachung und ermöglicht zugleich eine weitgehende und rechtssichere Bewertung der Flächen im vollautomatisierten Verfahren.

Absatz 2

Die Vorschrift konkretisiert die Ermittlung des standardisierten Reinertrags für die Nutzung von Ackerland und Grünland sowie einer damit verbundenen Tierhaltung nach Maßgabe des § 241 BewG. Die Einstufung in Acker- oder Grünland erfolgt nach dem Bodenschätzungsgesetz. Sie ist im amtlichen Liegenschaftskataster zur Berechnung der Ertragsmesszahlen nachzuweisen. Die Ertragsmesszahl ist das Produkt einer Fläche in Ar und der Acker- oder Grünlandzahl (Wertzahlen). Die Bewertungsfaktoren Grundbetrag und Ertragsmesszahl sind deshalb von der im Kataster ausgewiesenen amtlichen Flächengröße abhängig und müssen folgerichtig für jede Fläche gesondert ermittelt werden, der ggf. um Zuschläge nach § 238 Absatz 1 Nummer 1 und Absatz 2 BewG zu erhöhen ist.

Die summierten Ergebnisse aus der Vervielfältigung der jeweiligen Eigentumsflächen des Betriebs mit deren individuell ermitteltem Reinertrag ergeben den zu kapitalisierenden Reinertrag der landwirtschaftlichen Nutzung. Wirtschaftsgebäude und weitere den Ertragswert steigernde Betriebsmittel werden nach Absatz 8 und 9 erfasst.

Absatz 3

Die Vorschrift konkretisiert die Ermittlung des standardisierten Reinertrags für die Nutzung von forstwirtschaftlichen Flächen (Holzbodenflächen und Nichtholzbodenflächen).

Zur grundlegenden Vereinfachung des Bewertungsverfahrens gegenüber der bisherigen Rechtslage werden nicht mehr betriebsindividuelle Waldzustandsdaten erhoben, sondern es werden für naturräumlich homogen gegliederte Einheiten gegendübliche Verhältnisse normiert, die aus den forstwirtschaftlichen Wuchsgebieten und deren Baumartenanteilen gemäß § 41a Bundeswaldgesetz abgeleitet werden. Abweichend hiervon werden forstwirtschaftliche Flächen in Naturschutzgebieten mit weitgehenden Bewirtschaftungs-beschränkungen als Geringstland bewertet, wenn dies katastermäßig nachgewiesen ist.

Die summierten Ergebnisse aus der Vervielfältigung der jeweiligen Eigentumsflächen des Betriebs mit deren individuell ermitteltem Reinertrag in Abhängigkeit von den gegendüblichen Verhältnisse ergeben den zu kapitalisierenden Reinertrag der forstwirtschaftlichen Nutzung.

Absatz 4

Die Vorschrift konkretisiert die Ermittlung des standardisierten Reinertrags für die Nutzung von Weinbauflächen (d. h. von vorübergehend nicht bestockten Flächen, noch nicht ertragsfähigen Jungfeldern und im Ertrag stehenden Rebanlagen). Zur grundlegenden Vereinfachung des Bewertungsverfahrens gegenüber der bisherigen Rechtslage wird der Reinertrag für die Verwertungsform Traubenerzeugung gesetzlich normiert.

Die summierten Ergebnisse aus der Vervielfältigung der jeweiligen Eigentumsflächen des Betriebs mit dem ermittelten Reinertrag für die Verwertungsform Traubenerzeugung ergeben den zu kapitalisierenden Reinertrag der weinbaulichen Nutzung. Wirtschaftsgebäude und weitere den Ertragswert steigernde Umstände werden nach Absatz 8 und ggf. durch Zuschläge nach § 238 Absatz 1 Nummer 3 und Absatz 2 BewG erfasst.

Absatz 5

Die Vorschrift konkretisiert die Ermittlung des standardisierten Reinertrags für die unterschiedliche Nutzung von Flächen des Gemüse-, des Blumen- und Zierpflanzenbaus, des Obstbaus sowie von Baumschulflächen. Zur grundlegenden Vereinfachung des Bewertungsverfahrens gegenüber der bisherigen Rechtslage wird der Gemüsebau im Wechsel mit landwirtschaftlichen Kulturen wie eine landwirtschaftliche Nutzung bewertet. Die summierten Ergebnisse aus der Vervielfältigung der jeweiligen Eigentumsflächen des Betriebs mit dem hierzu ermittelten Reinertrag eines Nutzungsteils einschließlich einer etwaigen Ertragssteigerung bei der Erzeugung unter Glas und Kunststoffen ergibt den zu kapitalisierenden Reinertrag des gärtnerischen Nutzungsteils. Wirtschaftsgebäude (z. B. Verkaufsräume) und weitere den Ertragswert steigernde Umstände werden nach Absatz 8 und durch Zuschläge nach § 238 Absatz 1 Nummer 2 und Absatz 2 BewG erfasst.

Absatz 6

Die Vorschrift konkretisiert die Ermittlung des standardisierten Reinertrags für die in § 242 BewG beispielhaft aufgeführten übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen.

Die bisherigen Sonderkulturen Hopfen und Spargel werden wegen des von der landwirtschaftlichen Nutzung abweichenden Ertrags- und Aufwandsgefüges als Sondernutzungen erfasst. Für die sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen werden für die flächengebundenen Nutzungen wie bisher Reinerträge ausgewiesen.

Die summierten Ergebnisse aus der Vervielfältigung der jeweiligen Eigentumsflächen des Betriebs mit dem hierzu ermittelten Bewertungsfaktor ergeben den Reinertrag der übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen.

Die nicht flächengebundenen Nutzungen (z. B. der Imkerei, der Wanderschäferei und der Pilzzucht) werden – unabhängig von einer gesetzlichen Klassifizierung als Hofstelle – die ggf. genutzte Grundflächen nach Absatz 8 und ggf. vorhandene Wirtschaftsgebäude nach Anlage 31 ermittelt, jedoch bei der jeweiligen Nutzung erfasst.

Absatz 7

Die Vorschrift bestimmt, dass die gesetzlich klassifizierten Flächen Abbauland, Geringstland und Unland mit einem standardisierten Reinertrag gemäß Anlage 31 zum BewG zu erfassen sind. Auch wenn den Flächen regelmäßig keine größere Bedeutung zukommt, muss die Erfassung und Bewertung von Abbauland, Geringstland und Unland entsprechend dem Gebot der vollständigen Erfassung der Flächen des Betriebs für Zwecke einer relationsgerechten Besteuerung und aus automationstechnischen Gründen erfolgen.

Absatz 8

Die Vorschrift regelt die Bewertung der Hofstelle und konkretisiert die Ermittlung des standardisierten Reinertrags.

Nach der bisherigen Rechtslage werden Hausgärten bis zu 10 Ar zur Hof- und Gebäudefläche gerechnet. Ferner wird die gesamte Hof- und Gebäudefläche für Zwecke der Bewertung in eine Nutzung oder bei Vorliegen mehrerer Nutzungen in diese anteilig einbezogen, soweit sie ihr dienen. Zur grundlegenden Vereinfachung des Bewertungsverfahrens gegenüber der bisherigen Rechtslage werden nunmehr die Hof- und Wirtschaftsgebäudeflächen gesondert bewertet.

Der Grund und Boden der Hofstelle wird anhand der zuvor gegenüber dem Grundvermögen abgegrenzten Hoffläche typisierend mit dem höchsten Reinertrag der landwirtschaftlichen Nutzung bewertet (Annahme einer Acker-/Grünlandzahl von 100). Der entsprechende Reinertrag ist in Anlage 32 zum BewG als Bewertungsfaktor für die Hofflächen ausgewiesen. Damit wird die bisher mittelbar erfolgte Bewertung der Hofstelle dem Grunde nach praxisgerecht fortgeführt und für Zwecke einer vollautomatischen Bewertung nutzbar gemacht. Zugleich wird dadurch gewährleistet, dass Flächenänderungen bei den Nutzungen sich folgerichtig nicht auf die Bewertung der Hofstelle auswirken. Ferner wird der höchste Reinertrag zur Abgeltung ertragswerterhöhender Umstände einer Hofstelle in Relation zu den land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen verdreifacht. Damit wird eine auf eine tatsächliche Erfassung von Wirtschaftsgebäuden in der Masse der Fälle verzichtet.

<u>§ 238</u>

Zur Abgeltung ertragswerterhöhender Umstände werden

– bei verstärkter Tierhaltung auf der Grundlage der selbst bewirtschafteten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung Viehzuschläge erfasst. Mit den Viehzuschlägen werden der erhöhte Tierbestand und die dazu notwendigen Wirtschaftsgebäude abgegolten,
– bei den gärtnerischen Nutzungsteilen Zuschläge für die Ertragssteigerung bei Flächen unter Glas und Kunststoffen erfasst. Zur Beibehaltung des Vereinfachungseffekts wird dabei nicht zwischen Gebäuden und Betriebsvorrichtungen sowie zwischen beheizbaren und nicht beheizbaren Flächen unterschieden und der Begriff klargestellt,
– werden bei der weinbaulichen Nutzung und bei Nebenbetrieben nachhaltig genutzte Wirtschaftsgebäude mit einem typisierenden Ertragswert gemäß Anlage 32 erfasst.

Absatz 2

Für land- und forstwirtschaftliche Flächen, die als Sondergebiet der Windenergieerzeugung dienen, regelt § 233 Absatz 1 BewG die Zuordnung zur Land- und Forstwirtschaft. Folgerichtig sind diese werterhöhenden Umstände, die auch den Ertragswert einer Fläche steigern, bei der Bewertung der Standortfläche zu berücksichtigen. Für das zusätzliche Ertragswertpotential des Grund und Bodens ist ein Zuschlag gemäß Anlage 33 zu erfassen.

§ 239

Absatz 1

Die Vorschrift fasst die zur Vereinfachung der Bewertung jeweils gesondert ermittelten Reinerträge als Reinertragsanteile zu einem Gesamtwert für den Betrieb der Land- und Forstwirtschaft (Summe der Reinerträge) zusammen.

Die Summe der Reinerträge bildet die Grundlage für die nach § 236 Absatz 5 BewG vorgeschriebene Kapitalisierung des Reinertrags mit dem Faktor 18,6 und ergibt den gesondert festzustellenden Grundsteuerwert des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft.

Absatz 2

Bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft, die sich über mehrere Gemeinden erstrecken, ist die gesonderte Ermittlung der Reinerträge die Grundlage für ein vereinfachtes Zerlegungsverfahren. Zur Bestimmung des Zerlegungsmaßstabs wird aufgrund der standardisierten Flächenbewertung jeweils der in einer Gemeinde erzielte Reinertrag in Abhängigkeit von den Nutzungen ermittelt. Dadurch kann der anteilige Grundsteuerwert der jeweiligen Gemeinde im Zerlegungsverfahren zielgenau und folgerichtig zugewiesen werden.

§ 240

Nach den bisherigen Verwaltungsregelungen gehören selbständige Kleingärten zur gärtnerischen Nutzung und werden mit einem vereinfacht ermittelten Reinertrag für Gemüsebau bewertet.

Absatz 1

Die Vorschrift sichert die bisherige Rechtspraxis ab. Sie fingiert, dass Kleingärten und Dauerkleingartenland im Sinne des Bundeskleingartengesetzes als Betriebe der Land- und Forstwirtschaft zu qualifizieren sind.

Absatz 2

Die Vorschrift regelt, dass Kleingärten und Dauerkleingartenland entsprechend der bisherigen Rechtspraxis in einem vereinfachten Verfahren mit dem Reinertrag für Gemüsebau im Freiland gemäß Anlage 30 zum BewG bewertet werden.

Absatz 3

Die Vorschrift fingiert, dass Gartenlauben von mehr als 30 Quadratmetern Brutto-Grundfläche als Wirtschaftsgebäude anzusehen sind und entsprechend § 237 Absatz 8 BewG bewertet werden.

Absatz 4

Die Vorschrift entspricht § 239 Absatz 1 BewG.

II. Besondere Vorschriften

§ 241

Die besonderen Vorschriften zur Abgrenzung der landwirtschaftlichen Tierhaltung von der gewerblichen Tierhaltung entsprechen den bisherigen bewertungsrechtlichen und ertragsteuerlichen Grundsätzen.

Absatz 1

Die Vorschrift entspricht § 51 Absatz 1a BewG.

Absatz 2

Die Vorschrift übernimmt den Wortlaut des § 51 Absatz 2 BewG.

Absatz 3

Die Vorschrift übernimmt den Wortlaut des § 51 Absatz 3 BewG.

Absatz 4

Die Vorschrift übernimmt den Wortlaut des § 51 Absatz 5 BewG.

Absatz 5

Die Vorschrift entspricht inhaltlich § 51 Absatz 4 BewG.

§ 242

Absatz 1

Die Vorschrift entspricht § 175 Absatz 1 BewG. Sie gliedert die übrigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen auf und definiert die Sonderkulturen.

Die Vorschrift dient der besseren Abgrenzung von der landwirtschaftlichen Nutzung und ermöglicht eine zielgenauere Ermittlung der Reinerträge, da bei Sonderkulturen sowohl hinsichtlich der Erträge als auch der Aufwendungen besondere Verhältnisse vorliegen. Weil die Bedeutung des Tabakanbaus in Deutschland weiter abnimmt und es sich nicht um eine Dauerkultur handelt, wurde zwecks eindeutiger gesetzlicher Klassifizierung der Flächen der Tabakanbau nicht mehr den Sondernutzungen zugeordnet.

Absatz 2

Die Vorschrift entspricht § 62 Absatz 1 BewG und ist um weitere Nutzungen erweitert worden.

Teil C (Grundvermögen)

1. Einführung

Von den ca. 36 Millionen wirtschaftlichen Einheiten, die der Grundsteuer unterliegen, entfallen ca. 32 Millionen wirtschaftliche Einheiten auf das Grundvermögen. Zur Bewältigung dieser Bewertungsaufgabe ist ein verwaltungsökonomisches Handeln in besonderem Maße geboten. Die geltende Einheitsbewertung ist nicht darauf ausgerichtet, die erforderlichen Bewertungsgrundlagen automationsgestützt zu erfassen, sodass eine in regelmäßigen Abständen erforderliche Neubewertung des Grundvermögens einen erheblichen Arbeitsaufwand für Bürger, Wirtschaft und Verwaltung nach sich ziehen würde. Mit der Neuregelung des Verfahrens zur Bewertung des Grundvermögens wird daher insbesondere das Ziel verfolgt, eine turnusmäßige Neubewertung des Grundvermögens weitgehend automationsunterstützt vornehmen zu können.

Das Erfordernis einer weitgehend automationsunterstützten Neubewertung aller ca. 32 Millionen wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens ist mit den verfassungsrechtlichen Anforderungen an eine relations- und realitätsgerechte Bewertung der Grundstücke in Einklang zu bringen.

2. Folgerungen für das neue Bewertungsverfahren

Mit der Anlehnung an die anerkannten Vorschriften zur Ermittlung von Verkehrswerten von Grundstücken auf der Grundlage des Baugesetzbuchs erfassen die neuen Bewertungsvorschriften zur Bewertung des Grundvermögens den Belastungsgrund der Grundsteuer und bilden die Relation der Wirtschaftsgüter zueinander realitätsgerecht ab.

Der Wert unbebauter Grundstücke und der Bodenwert bebauter Grundstücke ist auf der Grundlage der von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte abgeleiteten Bodenrichtwerte nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) zu ermitteln.

Bei der Bewertung der bebauten Grundstücke ist wie im geltenden Recht grundsätzlich ein typisiertes – vereinfachtes – Ertragswertverfahren als Regelverfahren und in bestimmten Ausnahmefällen ein typisiertes – vereinfachtes – Sachwertverfahren als Auffangverfahren anzuwenden.

Die Bewertungsverfahren beschränken sich auf wenige – vom Steuerpflichtigen erklärbare – externe Eingangsdaten.

Für bebaute Grundstücke erfolgt – wie im geltenden Recht – eine Mindestwertprüfung in Bezug auf den Wert für das unbebaute Grundstück. Die Höhe des Mindestwerts orientiert sich an dem verfassungsrechtlich zulässigen Wertekorridor.

I. Allgemeines

§ 243

Die Umschreibung der Vermögensart Grundvermögen entspricht inhaltlich § 68 BewG. Zur Abgrenzung des Grundvermögens vom land- und forstwirtschaftlichen Vermögen wird ergänzend auf die Begründung zu §§ 232 bis 233 BewG Bezug genommen.

§ 244

Absatz 1

Die Definition der wirtschaftlichen Einheit des Grundvermögens in Absatz 1 entspricht derjenigen in § 70 BewG. Danach bildet jede wirtschaftliche Einheit (§ 2 BewG) des Grundvermögens ein Grundstück im Sinne des Siebenten Abschnitts.

Absatz 2

Entsprechend der Grundbesitzbewertung für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer (§ 157 BewG) ist ein Anteil des Eigentümers eines Grundstücks an anderem Grundvermögen in die wirtschaftliche Einheit einzubeziehen, wenn der Eigentümer seinen Anteil zusammen mit seinem Grundstück nutzt. Diese Vorschrift ermöglicht es, mehrere Grundstücksteile auch dann zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammenzufassen, wenn sie unterschiedlichen Eigentümern gehören.

Ein Anwendungsfall ist beispielsweise ein Garagengrundstück, das einer Vielzahl von Eigentümern gehört, und von einzelnen Eigentümern gemeinsam mit ihren in räumlicher Nähe liegenden Reihenhäusern genutzt wird. Der Anteil des Eigentümers an dem Garagengrundstück zusammen mit seinem Reihenhaus bilden in diesem Fall eine wirtschaftliche Einheit. Hierbei ist – anders als bei der Einheitsbewertung – nicht erforderlich, dass alle Miteigentümer des Garagengrundstücks ihren Anteil jeweils zusammen mit einem Reihenhaus nutzen.

Absatz 3

Absatz 3 enthält eine gegenüber dem bisherigen Recht (§§ 92, 94 BewG) erweiterte Definition der wirtschaftlichen Einheit. Danach werden das Erbbaurecht und der mit dem Erbbaurecht belastete Grund und Boden zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst. Auch das mit einem Erbbaurecht belastete Wohnungs- oder Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz bildet zusammen mit dem Wohnungs- bzw. Teilerbbaurecht eine wirtschaftliche Einheit. Auf die bisher erforderliche getrennte Bewertung wird zukünftig aus Vereinfachungs- und Automationsgründen verzichtet.

Die Zusammenfassung der bisher getrennt zu bewertenden wirtschaftlichen Einheiten führt zu einer Vereinfachung für den Steuerschuldner und die Verwaltung. Bereits bisher ist in Erbbaurechtsfällen ausschließlich derjenige, dem das Erbbaurecht zugerechnet wird, Schuldner der Grundsteuer (§ 10 Absatz 2 GrStG in der geltenden Fassung). Entsprechendes gilt bei der Steuerschuldnerschaft bei einem Wohnungs- oder Teilerbbaurecht (§ 10 Absatz 2 GrStG in der geltenden Fassung).

Auf eine gesonderte Regelung der Steuerschuldnerschaft im Grundsteuergesetz wird wegen der einheitlichen Zuordnung des Steuergegenstands in Erbbaurechtsfällen zum Eigentümer des Grund und Bodens bereits auf Bewertungsebene (§ 261 BewG) verzichtet.

Auch Gebäude auf fremdem Grund und Boden werden zusammen mit dem dazu gehörenden Grund und Boden insgesamt als eine wirtschaftliche Einheit bewertet (siehe auch § 262 BewG).

§ 245

Die sachliche Befreiung der Gebäude, Gebäudeteile und Anlagen für den Zivilschutz entspricht der bisherigen Regelung in § 71 BewG.

II. Unbebaute Grundstücke

§ 246

Absatz 1

Die Begriffsbestimmung der unbebauten Grundstücke und die Abgrenzung zu den bebauten Grundstücken in Absatz 1 folgt im Wesentlichen der Regelung in § 72 BewG. Danach liegt ein unbebautes Grundstück vor, wenn auf dem Grundstück keine benutzbaren Gebäude liegen. Die Benutzbarkeit des Gebäudes beginnt mit der Bezugsfertigkeit. Bezugsfertigkeit liegt vor, wenn den zukünftigen Bewohnern oder den sonstigen vorgesehenen Benutzern des Gebäudes die bestimmungsgemäße Gebäudenutzung zugemutet werden kann. Die Definition der Bezugsfertigkeit übernimmt die Grundsätze der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (vgl. BFH-Urteil vom 14. Mai 2003 II R 14/01, BFHE 202, 371, BStBl II, 906).

Absatz 2

Die Vorschrift übernimmt im Wesentlichen die Regelungen des § 72 Absatz 2 und 3 BewG. Nach Absatz 2 gilt das Grundstück als unbebaut, wenn auf dem Grundstück lediglich Gebäude vorhanden sind, die auf Dauer keiner Nutzung zugeführt werden können oder infolge von Zerstörung oder Verfall auf Dauer kein benutzbarer Raum mehr vorhanden ist. Die bisherigen Regelungen zu den Gebäuden von untergeordneter Bedeutung wurde aus Gründen der Gleichmäßigkeit der Besteuerung und um Abgrenzungsschwierigkeiten zu vermeiden nicht übernommen.

§ 247

Absatz 1

Bei der Bewertung des Grundvermögens für Zwecke der Grundsteuer wird bei unbebauten Grundstücken der Grundsteuerwert regelmäßig aus dem Produkt der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert ermittelt. Der Ansatz der Bodenrichtwerte vereinfacht das Verfahren insofern, als die nachhaltige Ertragsfähigkeit des Bodens und der zutreffende Kapitalisierungsfaktor in Form einer ewigen Rente nicht im Einzelnen ermittelt werden müssen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Die Heranziehung von Bodenrichtwerten hat sich sowohl im Rahmen der Grundbesitzbewertung für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie der Grunderwerbsteuer als auch anlässlich ertragsteuerrechtlicher Wertermittlungsanlässe, wie z. B. der Kaufpreisaufteilung, in langjähriger Praxis bewährt. Bei der Wertermittlungsmethode für unbebaute Grundstücke unter Heranziehung der Bodenrichtwerte handelt es sich um eine verfassungsrechtlich unbedenkliche typisierende Bewertungsmethode, die der Vereinfachung der Grundsteuerwertermittlung dient (vgl. BFH-Urteil vom 12. Juli 2006 II R 1/04, BFHE 213, 387, BStBl II, 742).

Im Interesse einer praktikablen Anwendung der Bodenrichtwerte in einem Massenverfahren wird mit der Einfügung des Absatzes 3 in § 10 der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010, BGBl. I S. 639 (ImmoWertV) präzisiert, dass die von den Gutachterausschüssen zu bildenden Bodenrichtwertzonen im Sinne des § 196 Absatz 1 Satz 3 BauGB so abzugrenzen sind, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrzahl der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht mehr als +/- 30 Prozent betragen (siehe Artikel 16).

Nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung sind die von den Gutachterausschüssen ermittelten und den Finanzämtern mitzuteilenden Bodenrichtwerte für die Beteiligten im Steuerrechtsverhältnis verbindlich. Dem Gesetzgeber steht es frei, bestimmte Bewertungsparameter typisierend festzulegen und deren Rechtsverbindlichkeit bei der Bewertung von Grundbesitz anzuordnen, solange die Grenzen der Typisierung eingehalten sind. Die Ermittlung von Bodenrichtwerten wurde explizit einer außerhalb der Finanzverwaltung stehenden Stelle, den Gutachterausschüssen, aufgegeben, da diesen auf Grund ihrer besonderen Sach- und Fachkenntnis und ihrer größeren Ortsnähe sowie der von Beurteilungs- und Ermessenserwägungen abhängigen Wertfindung eine vorgreifliche Kompetenz bei der Feststellung von Bodenrichtwerten zukommt (vgl. ständige höchtrichterliche Rechtsprechung

BFH-Urteil vom 26. April 2006 II R 58/04, BFHE 213, 207, BStBl II, 793; vom 12. Juli 2006 II R 1/04, BFHE 213, 387, BStBl II, 742; vom 25. August 2010 II R 42/09, BFHE 230, 570, BStBl II 2011, 205).

Absatz 2

Bodenrichtwerte sind von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte, soweit die Länder keine häufigere Ermittlung vorgeschrieben haben, mindestens zum 31. Dezember eines jeden zweiten Kalenderjahres flächendeckend zu ermitteln (§ 196 Absatz 1 BauGB). Für Zwecke der steuerlichen Bewertung des Grundbesitzes sind Bodenrichtwerte nach ergänzenden Vorgaben der Finanzverwaltung zum jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt oder sonstigen Feststellungszeitpunkt zu ermitteln (§ 196 Absatz 1 Satz 6 BauGB).

Die Etablierung einer elektronischen Übermittlung der Bodenrichtwerte von den Gutachterausschüssen an die Finanzbehörden nach bundeseinheitlichem amtlich vorgeschriebenen Datensatz, wie es von Absatz 2 vorgegeben wird, ist Voraussetzung für ein vollautomationsgestütztes Bewertungsverfahren.

Landesrechtlich ist sicherzustellen, dass die zur Erfüllung der Erklärungspflichten erforderliche grundstücksbezogene Auskunft über den Bodenrichtwert kostenfrei ist.

Absatz 3

Die Befugnis zur Ableitung des Werts des unbebauten Grundstücks aus den Werten vergleichbarer Flächen, wenn die Gutachterausschüsse in Ausnahmefällen keine Bodenrichtwerte ermittelt haben, stellt – wie in § 179 Satz 4 BewG – eine vollständige Bewertung aller wirtschaftlichen Einheiten sicher.

III. Bebaute Grundstücke

<u>§ 248</u>

Die Definition der bebauten Grundstücke entspricht § 74 BewG. Danach liegt ein bebautes Grundstück vor, wenn sich auf dem Grundstück benutzbare Gebäude befinden (vgl. zur Definition der Benutzbarkeit die Begründung zu § 246 BewG). Wird ein Gebäude in Bauabschnitten errichtet, ist der bezugsfertige Teil als benutzbares Gebäude anzusehen.

<u>§ 249</u>

Absatz 1

Die Vorschrift enthält eine abschließende Aufzählung der Arten der bebauten Grundstücke und entspricht im Wesentlichen § 75 BewG. Die Bewertungsverfahren berücksichtigen die Preisbildungsmechanismen am Grundstücksmarkt. Sie bilden daher die für eine marktkonforme Wertermittlung erforderliche Differenzierung in Grundstücksarten einschließlich der jeweiligen Bewertungsparameter ab. Die Unterscheidung bei bebauten Grundstücken zwischen verschiedenen Grundstücksarten ist insbesondere für die Wahl des Bewertungsverfahrens, der Heranziehung der einzelnen Bewertungsparameter, wie z. B. der Liegenschaftszinssätze im Ertragswertverfahren, und für die gezielte Festlegung der Grundsteuermesszahlen von Bedeutung.

Bei der Abgrenzung der Grundstücksarten wurde bisher auf das Verhältnis der Jahresrohmieten der unterschiedlichen Nutzungen zurückgegriffen. Zukünftig soll insoweit das Verhältnis der jeweiligen Wohn- oder Nutzflächen zur gesamten Wohn- und Nutzfläche maßgeblich sein. Dieser Aufteilungsmaßstab steht in den maßgeblichen Fällen zur Verfügung. Abgrenzungsschwierigkeiten werden somit vermieden.

Absatz 2 und 3

Die Vorschriften übernehmen weitgehend die Definition der Ein- und Zweifamilienhäuser des § 75 Absatz 5 und 6 BewG. Ein- und Zweifamilienhäuser sind danach Wohngrundstücke mit einer Wohnung bzw. zwei Wohnungen. Eine Mitbenutzung für andere als Wohnzwecke, insbesondere betriebliche (gewerbliche oder freiberufliche oder land- und forstwirtschaftliche) oder öffentliche Zwecke ist unschädlich, wenn diese weniger als 50 Prozent, berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche, beträgt, und die Eigenart des Grundstücks als Ein- oder Zweifamilienhaus nicht beeinträchtigt.

Absatz 4

Die Vorschrift entwickelt die Definition der Mietwohngrundstücke des § 75 Absatz 2 BewG fort. In Abgrenzung zu den Ein- und Zweifamilienhäusern sind nach Absatz 4 Mietwohngrundstücke Grundstücke, die mehr als zwei

Wohnungen enthalten. Mietwohngrundstücke müssen zudem nach der Wohn- und Nutzfläche zu mehr als 80 Prozent Wohnzwecken dienen.

Absatz 5

Die Definition der Grundstückart Wohnungseigentum folgt dem Wohnungseigentumsgesetz (vgl. § 1 Absatz 2 Wohnungseigentumsgesetz). Wohnungseigentum ist danach das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Absatz 6

Die Definition der Grundstückart Teileigentum folgt dem Wohnungseigentumsgesetz (vgl. § 1 Absatz 3 Wohnungseigentumsgesetz). Teileigentum ist danach das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentum an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Ein Beispiel für Teileigentum ist das Sondereigentum an einem gewerblich genutzten Verkaufsladen innerhalb eines Gebäudes.

Absatz 7

Die Vorschrift entwickelt die Definition der Geschäftsgrundstücke im Sinne des § 75 Absatz 3 BewG fort. Geschäftsgrundstücke werden danach als Grundstücke definiert, die zu mehr als 80 Prozent nach der Wohn- und Nutzfläche eigenen oder fremden betrieblichen (gewerblichen, freiberuflichen) oder öffentlichen Zwecken dienen.

Absatz 8

Die Vorschrift übernimmt im Wesentlichen die Definition des gemischt genutzten Grundstücks nach § 75 Absatz 4 BewG. Gemischt genutzte Grundstücke sind danach Grundstücke, die neben Wohnzwecken auch eigenen oder fremden betrieblichen (gewerblichen, freiberuflichen) oder öffentlichen Zwecken dienen und keine Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke, Wohnungseigentum, Teileigentum oder Geschäftsgrundstücke sind. Zu den gemischt genutzten Grundstücken zählt beispielsweise ein Grundstück, das eine Wohnung enthält und zu mindestens 50 Prozent, jedoch weniger als 80 Prozent, nach der Wohn- und Nutzfläche zu betrieblichen oder öffentlichen Zwecken mitbenutzt wird. Ebenfalls zu den gemischt genutzten Grundstücken gehört ein Mehrfamilienhaus, das Läden- und Gewerberäume enthält und zu mehr als 20 Prozent aber weniger als 80 Prozent nach der Wohn- und Nutzfläche betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dient.

Absatz 9

Die Vorschrift übernimmt die Definition der sonstigen bebauten Grundstücke des § 75 Absatz 7 BewG. Sonstige bebaute Grundstücke sind demnach alle übrigen, in den Absätzen 2 bis 7 nicht genannten Grundstücke. Hierzu zählen insbesondere Gebäude, die nicht betrieblich und nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, wie beispielsweise private Bootshäuser.

Absatz 10

Absatz 10 enthält erstmals eine gesetzliche Definition der Wohnung im bewertungsrechtlichen Sinne für Zwecke der Grundsteuer, welche die typologische Umschreibung des bewertungsrechtlichen Begriffs der Wohnung nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs übernimmt (vgl. BFH-Urteil vom 4. Dezember 2014 II R 20/14, BFHE 248, 193, BStBl II 2015, 610). Sie entspricht im Wesentlichen § 181 Absatz 9 BewG, regelt jedoch im Hinblick auf den breiteren Anwendungsbereich bei der Grundsteuer eine abweichende Wohnungsgröße von 20 Quadratmetern.

§ 250

Absatz 1

Absatz 1 bestimmt die Bewertungsmethoden, die zur Wertermittlung des Grundsteuerwerts für bebaute Grundstücke Anwendung finden. Die zur Anwendung kommenden Bewertungsmethoden sind das Ertrags- und das Sachwertverfahren. Die Regelung lehnt sich an § 76 Absatz 1 und 2 BewG an.

Absatz 2

Absatz 2 bestimmt, dass Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke sowie Wohnungseigentum im Ertragswertverfahren zu bewerten sind. Damit wird der Großteil der Grundstücke (ca. 24 Millionen wirtschaftliche Einheiten) im Ertragswertverfahren bewertet. Die Bewertung der bebauten Grundstücke im Ertragswertverfahren folgt der Systematik der Grundsteuer als Sollertragsteuer. Beim Ertragswertverfahren wird der Wert von bebauten Grundstücken auf der Grundlage des für diese Grundstücke marktüblich erzielbaren Ertrags ermittelt. Das Ertragswertverfahren kommt als allgemein anerkannte Wertermittlungsmethode insbesondere bei bebauten Grundstücken in Betracht, bei denen der in der Regel zu erzielende Ertrag für die Werteinschätzung am Grundstücksmarkt im Vordergrund steht.

Im Rahmen der steuerlichen Massenbewertung kommt das Ertragswertverfahren insbesondere in den Fällen in Betracht, in denen der objektiviert-reale Wert durch einen Sollertrag bestimmt wird und dieser durch realitätsgerechte, statistisch ermittelte Erträge abgeleitet werden kann. Die Wertermittlung kann dadurch für den Großteil der Fälle anwenderfreundlich ausgestaltet werden. Auf eine Ortsbesichtigung kann regelmäßig und auf ein Sachverständigengutachten gänzlich verzichtet werden.

Absatz 3

Absatz 3 bestimmt, dass im Rahmen der steuerlichen Massenbewertung das typisierte Sachwertverfahren bei Geschäftsgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken, Teileigentum und sonstigen bebauten Grundstücken Anwendung findet. Das Sachwertverfahren wird damit für diejenigen bebauten Grundstücke angewendet, bei denen es zum einen für die Werteinschätzung am Grundstücksmarkt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind, zum anderen derzeit keine für die gesamte Nutzung statistisch ermittelbaren durchschnittlichen Erträge existieren.

<u>§ 251</u>

Wie im geltenden Recht (§ 77 BewG) darf der im typisierten Ertragswertverfahren oder im typisierten Sachwertverfahren für ein bebautes Grundstück ermittelte Wert einen bestimmten Wertekorridor, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück zu bewerten wäre, nicht unterschreiten. Es entspricht den Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs, dass der Käufer eines bebauten Grundstücks zumindest denjenigen Preis zahlen wird, der dem gemeinen Wert des unbebauten Grund und Bodens abzüglich etwaiger Freilegungskosten entspricht.

Mit dem Abschlag von 25 Prozent vom Wert des unbebauten Grundstücks werden insbesondere die üblichen Freilegungskosten in sog. Liquidationsfällen im Sinne des § 16 Absatz 3 Nummer 2 ImmoWertV, in denen der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren ermittelten Wert erreicht oder übersteigt, typisierend berücksichtigt.

Bei der Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Sinne des § 249 Absatz 2 und 3 BewG sind zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert typisierende Umrechnungskoeffizienten nach Anlage 36 zum BewG zu beachten (vgl. Begründung zu § 257 Absatz 1 BewG). Diese Regelung ist auch im Rahmen der Bestimmung des Mindestwerts entsprechend zu berücksichtigen.

<u>§ 252</u>

Das Ertragswertverfahren im bisherigen Recht auf der Grundlage der jährlichen Reinerträge nach §§ 78 bis 82 BewG (Reinertragsverfahren; vgl. Bundestags-Drucksache IV/1488 S. 56 ff.) wurde unter Berücksichtigung des aktuellen Stands des Wertermittlungsrechts und der aktuellen Datenlage fortentwickelt.

Das Ertragswertverfahren nach § 252 ff. BewG wird in Anlehnung an das vereinfachte Ertragswertverfahren nach § 17 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 ImmoWertV geregelt.

Im Ertragswertverfahren ist der auf den Bewertungsstichtag bezogene Barwert (Gegenwartswert) aller zukünftigen Reinerträge aus dem Grundstück zu ermitteln. Hierbei ist zu beachten, dass die Lebensdauer (Nutzungsdauer) eines Gebäudes – im Gegensatz zum Grund und Boden – begrenzt ist (vgl. Begründung Allgemeiner Teil, IV.4). Nach Ablauf der Restnutzungsdauer des Gebäudes verbleibt der Wert des Grund und Bodens als Restertrag.

Im vereinfachten Ertragswertverfahren nach §§ 252 ff. BewG wird diesen Grundsätzen der Wertfindung Rechnung getragen, indem der vorläufige Ertragswert am Bewertungsstichtag aus dem

– über die Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisierten jährlichen Reinertrag des Grundstücks (Reinerträge aus Grund und Boden sowie Gebäude/ohne vorherigen Abzug einer Bodenwertverzinsung) zuzüglich des
– über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinsten Bodenwerts

ermittelt wird.

Mit dem Ertragswertverfahren wird der Wert des Grundstücks durch Abzinsung/Kapitalisierung der Reinerträge ermittelt, die mit dem Grundstück dauerhaft erwirtschaftet werden können. Der Ertragswert stellt sich damit als Barwert der zukünftigen Erträge des Grundstücks dar.

Der Ertragswertermittlung liegt damit der Gedanke zugrunde, dass das Gebäude über die Zeit seiner unterstellten wirtschaftlichen Nutzungsdauer Reinerträge erwirtschaftet. Um diesen wiederkehrenden Reinerträgen einen Wert zum Wertermittlungszeitpunkt zu geben, müssen diese kapitalisiert werden. Am Ende der Restnutzungsdauer eines Gebäudes erwirtschaftet dieses keine Erträge mehr, sodass lediglich der Wert des Grund und Bodes verbleibt. Unterstellt wird, dass der Grund und Boden zum Ablauf der Restnutzungsdauer dem heutigen Wert entspricht, der dann wiederum auf den Wertermittlungszeitpunkt abzuzinsen ist.

Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags des Grundstücks und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Der Liegenschaftszinssatz entspricht den Erwartungen der Marktteilnehmer in die zukünftige Marktentwicklung und spiegelt die marktübliche Verzinsung der Liegenschaften wider. Dabei wird die Kapitalisierungs- bzw. Abzinsungsdauer nach der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes bemessen.

Das vereinfachte Ertragswertverfahren lässt sich über folgende Formel darstellen:

EW = RE x KF + BW x AF

wobei KF = $\frac{q^n - 1}{q^n \; x \; (q-1)}$ q = 1 + LZ

wobei LZ = $\frac{p}{100}$

wobei AF = q^{-n}

EW	=	Ertragswert
RE	=	jährlicher Reinertrag
KF	=	Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor; Anlage 37 zum BewG)
AF	=	Abzinsungsfaktor (Barwertfaktor; Anlage 41 zum BewG)
BW	=	Bodenwert ohne selbständig nutzbare Teilfläche
LZ	=	Liegenschaftszinssatz
n	=	wirtschaftliche Restnutzungsdauer
p	=	Zinsfuß

Das hierauf aufbauende typisierte Ertragswertverfahren nach den §§ 252 bis 257 BewG stellt sich schematisch wie folgt dar:

	jährlicher Rohertrag (§ 254 BewG, Anlage 39 zum BewG)
./.	nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (§ 255 BewG, Anlage 40 zum BewG)
=	jährlicher Reinertrag (§ 253 Absatz 1 BewG)
x	**Vervielfältiger/Barwertfaktor** (§§ 253 Absatz 2, 256 BewG, Anlage 37, 38 zum BewG)
=	Barwert des Reinertrages (§§ 252, 253 BewG)
+	**abgezinster Bodenwert** (§ 257 BewG, Anlage 41 zum BewG)
=	Grundsteuerwert (§ 252 BewG)

§ 252 Satz 1 BewG stellt als Eingangsnorm die Systematik für das vereinfachte Ertragswertverfahren dar und bestimmt, dass sich der Grundsteuerwert im Ertragswertverfahren aus der Summe des kapitalisierten Reinertrags nach § 253 BewG (Barwert des Reinertrags des Grundstücks) und des abgezinsten Bodenwerts nach § 257 BewG ermittelt.

§ 252 Satz 2 BewG bestimmt, dass die Werte für den Grund und Boden, das Gebäude, die baulichen Anlagen, insbesondere Außenanlagen, und die sonstigen Anlagen durch den Ansatz des Grundsteuerwerts abgegolten sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. § 8 Absatz 3 ImmoWertV) werden im Rahmen dieser typisierenden Wertermittlung nicht gesondert ermittelt.

§ 253

Absatz 1

Die Vorschrift regelt die Ermittlung des jährlichen Reinertrags des Grundstücks als erste Stufe der Wertermittlung im vereinfachten Ertragswertverfahren. Hierzu sind vom jährlichen Rohertrag des Grundstücks (§ 254 BewG) die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (§ 255 BewG) abzuziehen.

Absatz 2

Die Vorschrift regelt die Ermittlung des Barwerts der Reinerträge durch Anwendung des Vervielfältigers (Barwertfaktors) nach Anlage 37 zum BewG auf den jährlichen Reinertrag des Grundstücks. Die Vervielfältiger wurden aus der Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV (Barwertfaktor für die Kapitalisierung) übernommen. Maßgeblich für den Vervielfältiger sind der Liegenschaftszinssatz (§ 256 BewG) und die Restnutzungsdauer des Gebäudes. Finanzmathematisch handelt es sich um einen Zeitrentenbarwertfaktor einer jährlich nachschüssig zahlbaren Rente, wobei als Rente die jährlich anfallenden Reinerträge des Grundstücks über die Restnutzungsdauer des Gebäudes mit Hilfe des Vervielfältiger (Barwertfaktors) kapitalisiert werden.

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich nach der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes, die in Anlage 38 zum BewG typisierend geregelt ist, und dem Alter des Gebäudes zum Bewertungsstichtag ermittelt. Sind nach der Bezugsfertigkeit des Gebäudes, beispielsweise im Rahmen einer Kernsanierung oder Entkernung, bauliche Maßnahmen durchgeführt worden, die zu einer wesentlichen Verlängerung der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes geführt haben, ist von einer entsprechend verlängerten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auszugehen. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn nicht nur der Ausbau (u. a. Heizung, Fenster und Sanitäreinrichtungen) umfassend modernisiert, sondern auch der Rohbau (u. a. Fundamente, tragende Innen- und Außenwände, Treppen, Dachkonstruktion sowie Geschossdecken) teilweise erneuert worden ist.

Die Regelung zur Mindestrestnutzungsdauer in Höhe von 30 Prozent der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt, dass auch ein älteres Gebäude, das laufend instand gehalten wird, nicht wertlos wird. Sie macht in vielen Fällen – gerade bei älteren Gebäuden – die Prüfung entbehrlich, ob die restliche Lebensdauer infolge baulicher Maßnahmen wesentlich verlängert wurde. Bei älteren, noch nutzbaren Gebäuden schließt die Mindestrest-

nutzungsdauer in typisierender Weise eine Verlängerung der Restnutzungsdauer durch geringfügige Modernisierungen ein. Beispielsweise ergäbe sich bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine Mindestrestnutzungsdauer von 24 Jahren (80 Jahre x 30 Prozent).

Des Weiteren wird als Ausnahme die Berücksichtigung einer tatsächlichen Restnutzungsdauer in den Fällen einer bestehenden Abbruchverpflichtung geregelt.

§ 254

Ausgangsgröße der Bewertung im Ertragswertverfahren ist der jährliche Rohertrag des Grundstücks.

Bei Wohngebäuden (Ein- und Zweifamilienhäusern, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum) wird der jährliche Rohertrag aus Vereinfachungsgründen in der Regel auf der Grundlage von aus dem Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes abgeleiteten durchschnittlichen Nettokaltmieten je Quadratmeter Wohnfläche, die in drei Grundstücksarten, drei Wohnflächengruppen sowie fünf Baujahrgruppen unterschieden werden, ermittelt. Diese Mieten werden des Weiteren nach sechs gemeindescharfen Mietniveaustufen differenziert (vgl. Anlage 39 zum BewG).

Die Anwendung einer durchschnittlichen Miete auf statistischer Grundlage vereinfacht in einem Massenverfahren insbesondere die Fälle, in denen Grundstücke eigengenutzt, ungenutzt, zu vorübergehendem Gebrauch oder unentgeltlich überlassen werden. Die Erklärung der tatsächlichen Mieteinnahmen durch den Steuerpflichtigen und die Ermittlung einer üblichen Miete im Sinne des § 79 Absatz 2 BewG ist entbehrlich.

§ 255

Bewirtschaftungskosten sind nach der Norm die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die Regelung entspricht den Grundsätzen des § 19 Absatz 1 ImmoWertV.

Die bisher in den Vervielfältigern nach § 80 BewG enthaltenen Bewirtschaftungskosten werden gem. § 255 BewG i. V. m. der Anlage 40 zum BewG pauschaliert berücksichtigt und sachgerecht in Abhängigkeit von den unterschiedlichen Grundstücksarten und nach der jeweiligen Restnutzungsdauer der Gebäude differenziert. Aus Vereinfachungsgründen werden die anzusetzenden Bewirtschaftungskosten nach Erfahrungssätzen bestimmt. Ein Ansatz in tatsächlicher Höhe kommt im typisierten Massenverfahren nicht in Betracht.

§ 256

Absatz 1

Die Regelung in Absatz 1 der Norm enthält die Definition des Liegenschaftszinssatzes. Sie entspricht § 14 Absatz 3 Satz 1 ImmoWertV.

Mit dem Liegenschaftszinssatz werden die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst. Die Verwendung des angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung (§ 14 Absatz 1 und 3 ImmoWertV).

Die Liegenschaftszinssätze werden üblicherweise nach § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 BauGB von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf Grundlage der am Markt erzielten Kaufpreise ermittelt und veröffentlicht.

Im typisierten Ertragswertverfahren nach §§ 252 bis 257 BewG werden die von den örtlichen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssätze aus Vereinfachungs- und Automationsgründen nicht unmittelbar herangezogen, sondern es werden grundstücksartbezogen marktübliche Liegenschaftszinssätze gesetzlich normiert.

Absatz 2

Zur Gewährleistung einer relations- und realitätsgerechten Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Ertragswertverfahren ist eine Abstufung der gesetzlich normierten Zinssätze in Korrelation zu den Bodenrichtwerten erforderlich. Absatz 2 bestimmt daher, dass der Liegenschaftszinssatz sich um jeweils 0,1 Prozentpunkte je volle 100 Euro verringert, die der Bodenrichtwert oder Bodenwert nach § 247 Absatz 3 BewG je Quadratmeter die

Grenze von 500 Euro je Quadratmeter übersteigt. Eine Verminderung des Liegenschaftszinssatzes führt zu steigenden Ertragswerten. Ab einem Bodenrichtwert oder Bodenwert nach § 247 Absatz 3 BewG je Quadratmeter von 1.500 Euro je Quadratmeter wird ein einheitlicher Liegenschaftszinssatz von 1,5 Prozent angewendet.

Absatz 3

Wie bei Ein- und Zweifamilienhäuser ist zur Gewährleistung einer relations- und realitätsgerechten Bewertung von Wohnungseigentum im Ertragswertverfahren eine Abstufung der gesetzlich normierten Zinssätze in Korrelation zu den Bodenrichtwerten erforderlich. Absatz 3 bestimmt daher, dass der Liegenschaftszinssatz sich um jeweils 0,1 Prozentpunkte je volle 100 Euro verringert, die der Bodenrichtwert oder der Bodenwert nach § 247 Absatz 3 BewG je Quadratmeter die Grenze von 2.000 Euro je Quadratmeter übersteigt. Ab einem Bodenrichtwert oder Bodenwert nach § 247 Absatz 3 BewG je Quadratmeter von 3.000 Euro je Quadratmeter wird ein einheitlicher Liegenschaftszinssatz von 2 Prozent angewendet.

<u>§ 257</u>

Absatz 1

Die Vorschrift regelt die Ermittlung des abgezinsten Bodenwerts auf der Grundlage des Werts für ein unbebautes Grundstücks (§ 247 BewG).

Der Bodenwert steigt bei kleiner werdenden Grundstücken ab einer Grundstücksgröße von ca. 500 Quadratmetern regelmäßig überproportional an. Bei größer werdenden Grundstücken geht die Minderung des Quadratmeterpreises im Verhältnis zur Fläche hingegen zurück und vermindert sich bei einer Grundstücksgröße von über 2.000 Quadratmeter nur noch marginal. Diese Wertabhängigkeit des Bodenrichtwerts in Relation zur Fläche ist insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken gegeben. Im typisierten Ertragswertverfahren werden aus Vereinfachungsgründen für die Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen beim Bodenwert in der Anlage 36 zum BewG Umrechnungskoeffizienten vorgegeben. Veröffentlichungen der örtlichen Gutachterausschüsse zu entsprechenden Umrechnungskoeffizienten sind insoweit für Zwecke der Ermittlung von Grundsteuerwerten nicht zu berücksichtigen.

Absatz 2

Der Bodenwert ist vor der Abzinsung über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes zunächst um den Wert selbständig nutzbarer Teilflächen im Sinne des Absatzes 3 zu korrigieren, soweit diese nicht ohnehin eine gesonderte wirtschaftliche Einheit bilden und gesondert bewertet werden.

Auf den ggf. korrigierten Bodenwert ist der zutreffende Abzinsungsfaktor gemäß Anlage 41 zum BewG anzuwenden, für dessen Höhe der gesetzlich normierte Liegenschaftszinssatz (§ 256 BewG) und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer im Sinne des § 253 Absatz 2 und 3 BewG bestimmend sind. Der Bodenwert der selbständig nutzbaren Teilflächen ist anschließend zu addieren.

Absatz 3

Die Vorschrift definiert die selbständig nutzbaren Teilflächen innerhalb einer wirtschaftlichen Einheit Grundstück entsprechend des § 17 Absatz 2 Satz 2 ImmoWertV.

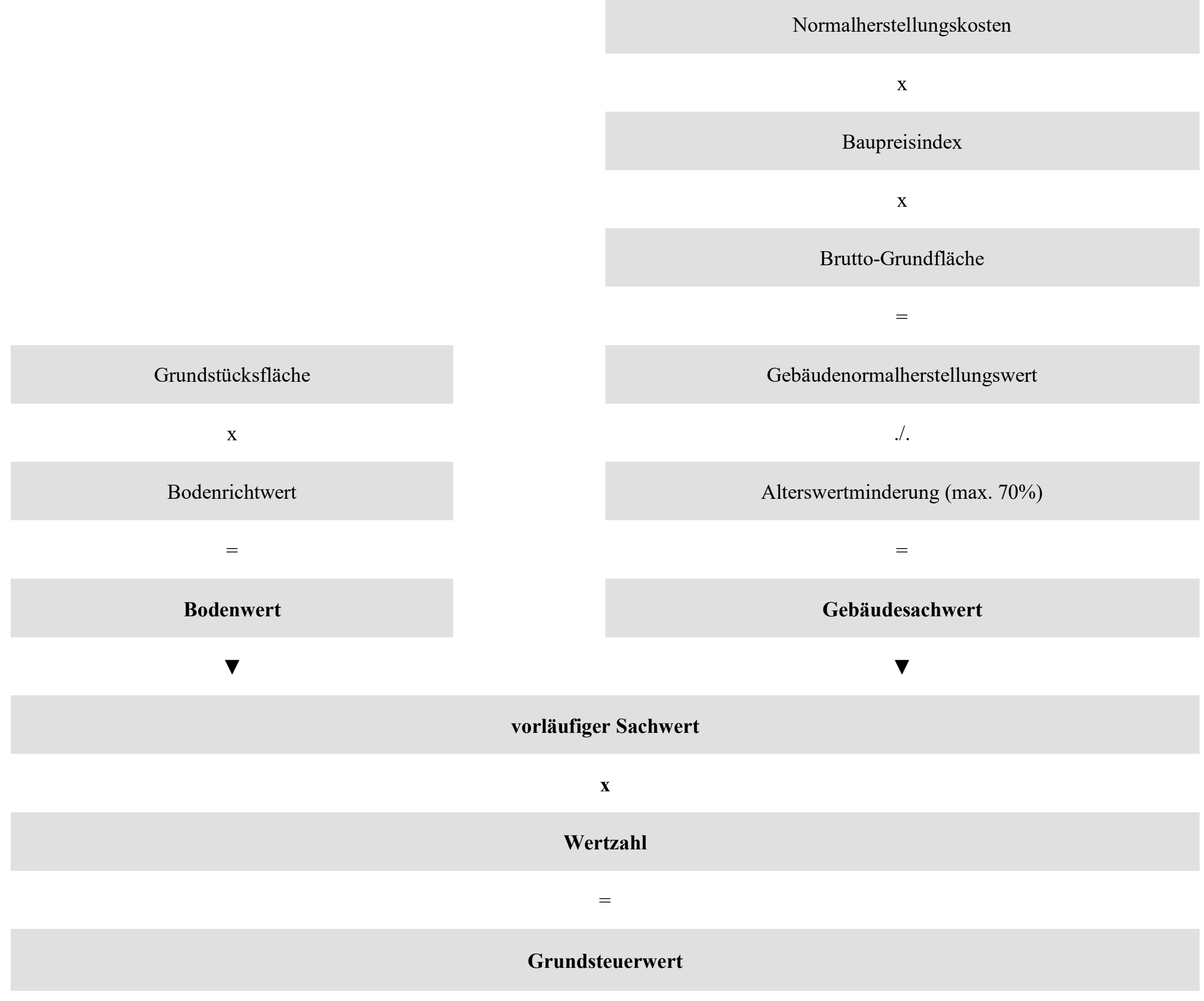
<u>§ 258</u>

Absatz 1

Das in den §§ 83 bis 90 BewG geregelte Sachwertverfahren wird auf der Grundlage des aktuellen Stands des Wertermittlungsrechts und der aktuellen Datenlage fortentwickelt.

Das Sachwertverfahren wird in Anlehnung an das Sachwertverfahren nach den §§ 21 ff. ImmoWertV geregelt. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (vgl. § 8 Absatz 3 ImmoWertV) werden im Rahmen der typisierenden steuerrechtlichen Wertermittlung aus Vereinfachungs- und Automationsgründen nicht gesondert ermittelt.

Das typisierte – vereinfachte – Sachwertverfahren nach den §§ 258 bis 260 BewG stellt sich schematisch wie folgt dar:



Absatz 2

Die Vorschrift entspricht § 84 BewG und bestimmt, dass der Bodenwert mit dem Wert des unbebauten Grundstücks nach § 247 BewG anzusetzen ist.

Absatz 3

Die Vorschrift beschreibt die Ermittlung des Grundsteuerwerts (Sachwerts) im Sachwertverfahren und entspricht im Wesentlichen § 83 BewG. Die Summe aus dem gesondert zu ermittelnden Bodenwert (§§ 258 Absatz 2, 247 BewG) und dem gesondert zu ermittelnden Gebäudesachwert (§ 259 BewG) ergibt den vorläufigen Sachwert, der mittels einer Wertzahl (§ 260 BewG) an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst wird. Die Werte für den Grund und Boden, das Gebäude, die baulichen Anlagen, insbesondere Außenanlagen, und die sonstigen Anlagen sind mit dem Ansatz des Grundsteuerwerts abgegolten. Zur Berücksichtigung von baulichen Anlagen, insbesondere Außenanlagen, und sonstigen Anlagen wurden die Normalherstellungskosten pauschal um drei Prozent erhöht. (vgl. auch Begründung zu § 259 Absatz 1 BewG).

<u>§ 259</u>

Absatz 1

Zur Ermittlung des Gebäudesachwerts ist nicht von den tatsächlichen, sondern von den gewöhnlichen Herstellungskosten für die jeweilige Gebäudeart und Flächeneinheit auszugehen (vgl. § 22 ImmoWertV). Die unter Fortentwicklung des § 85 BewG ermittelten Normalherstellungskosten ergeben sich aus der Anlage 42 zum BewG.

Die Normalherstellungskosten sind aus dem arithmetischen Mittelwert der Regelherstellungskosten von vergleichbaren Gebäudearten für die Standardstufen 2 bis 4 lt. Anlage 24 zum BewG in der Fassung des Steueränderungsgesetzes vom 2. November 2015, BGBl. I S. 1834 abgeleitet worden. Die Regelherstellungskosten in der Anlage 24 zum BewG wurden in Anlehnung an die Normalherstellungskosten 2010 der Sachwert-Richtlinie vom 5. September 2012, BAnz AT 18. Oktober 2012 B1 zur Ermittlung des Sachwerts nach den §§ 21 bis 23 ImmoWertV ermittelt.

Bei der Ableitung sind vergleichbare Gebäudearten mit annähernd gleichen Normalherstellungskosten zusammengefasst worden. Zur verwaltungsökonomischen Bewältigung eines Massenverfahrens zur Grundstücksbewertung wird zwischen möglichst eindeutig identifizierbaren Bauweisen und Nutzungstypen unterschieden.

Die Differenzierung der Normalherstellungskosten erfolgt entsprechend der Unterteilung der Regelherstellungskosten in Standardstufen nach der Anlage 24 zum BewG, wobei die Einordung in Abhängigkeit der Baujahre in drei Gruppen durchgeführt wurde. Bei Gebäuden mit Baujahren vor 1995 kann im Allgemeinen von einem geringeren Standard, insbesondere hinsichtlich der energetischen Eigenschaften, ausgegangen werden. Dagegen kann bei Baujahren ab 2005 eine höhere Standardstufe unterstellt werden. Auf eine Eingruppierung entsprechend der Standardstufe 1 und 5 gemäß Anlage 24 zum BewG wurde hinsichtlich der typisierenden Betrachtungsweise verzichtet. Dies entspricht insgesamt der Grundkonzeption der Sachwert-Richtlinie 2012 zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Ausstattungsstandards und ermöglicht eine – automationsunterstützte – typisierende Berücksichtigung der baujahrtypischen Ausstattung.

Insbesondere zur Berücksichtigung von baulichen Anlagen, insbesondere Außenanlagen, wie beispielsweise Außenstellplätze, Erschließung und Einfriedung, sowie sonstigen Anlagen wurden die Normalherstellungskosten pauschal um drei Prozent erhöht.

Absatz 2

Der Gebäudenormalherstellungswert entspricht dem Produkt aus der Brutto-Grundfläche und den am Hauptfeststellungszeitpunkt maßgebenden Normalherstellungskosten.

Absatz 3

Die Normalherstellungskosten sind auf dem Kostenstand 2010 ermittelt worden. Sie müssen nach Maßgabe der zum Hauptfeststellungszeitpunkt maßgebenden Baupreisindizes angepasst werden. Dabei ist auf die Preisindizes für die Bauwirtschaft abzustellen, die das Statistische Bundesamt für den Neubau in konventioneller Bauart von Wohn- und Nichtwohngebäuden jeweils für das Vierteljahr vor dem Hauptfeststellungzeitpunkt ermittelt hat. Diese Preisindizes sind für alle Bewertungsstichtage des folgenden Hauptfeststellungszeitraums anzuwenden. Auf diese Weise wird vermieden, dass in jedem Einzelfall eine Umrechnung der Pauschalherstellungskosten für die verschiedenen Gebäudearten in Normalherstellungskosten erfolgen muss.

Das Bundesministerium der Finanzen veröffentlicht die maßgebenden Baupreisindizes im Bundessteuerblatt.

Absatz 4

Der Gebäudenormalherstellungswert ist in Abhängigkeit des Alters des Gebäudes zu mindern. Die Alterswertminderung wird regelmäßig nach dem Alter des Gebäudes zum Bewertungsstichtag und einer typisierten wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer bestimmt. Die typisierte Gesamtnutzungsdauer ist der Anlage 38 zum BewG zu entnehmen. Bei der Alterswertminderung wird von einer linearen jährlichen Wertminderung ausgegangen (vgl. § 23 Satz 2 ImmoWertV).

Sind nach der Bezugsfertigkeit des Gebäudes, beispielsweise im Rahmen einer Kernsanierung oder Entkernung, bauliche Maßnahmen durchgeführt worden, die zu einer wesentlichen Verlängerung der Nutzungsdauer des Gebäudes geführt haben, ist von einem entsprechend späteren Baujahr auszugehen. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn nicht nur der Ausbau (u. a. Heizung, Fenster und Sanitäreinrichtungen) umfassend modernisiert, sondern auch der Rohbau (u. a. Fundamente, tragende Innen- und Außenwände, Treppen, Dachkonstruktion sowie Geschossdecken) teilweise erneuert worden ist.

Eine Verkürzung der Restnutzungsdauer kommt in Betracht, wenn am Bewertungsstichtag eine Abbruchverpflichtung für das Gebäude besteht. In diesem Fall ist die tatsächliche Restnutzungsdauer in Abhängigkeit des Abbruchzeitpunkts anzusetzen.

Der nach Abzug der Alterswertminderung verbleibende Gebäudewert ist regelmäßig mit mindestens 30 Prozent des Gebäudenormalherstellungswerts anzusetzen. Diese Restwertregelung berücksichtigt, dass auch ein älteres Gebäude, das laufend instand gehalten wird und daher noch benutzbar ist, ggf. trotz Ablauf der typisierten wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer einen verbleibenden Wert hat. Die Annahme eines Restwerts macht in vielen Fällen die Prüfung entbehrlich, ob die restliche Lebensdauer des Gebäudes infolge baulicher Maßnahmen wesentlich verlängert wurde. Bei älteren, noch nutzbaren Gebäuden schließt die Begrenzung der Alterswertminderung in typisierender Weise eine Verlängerung der Restnutzungsdauer durch geringfügige Modernisierungen ein. Der Ansatz eines Restwerts entspricht den Regelungen des § 86 Absatz 3 Satz 1 BewG und § 190 Absatz 4 Satz 5 BewG.

§ 260

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Hierzu ist der vorläufige Sachwert bei der Verkehrswertermittlung mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 BauGB i. V. m. § 14 Absatz 2 Nummer 1 ImmoWertV).

Im typisierten – vereinfachten – Sachwertverfahren nach §§ 258 bis 260 BewG werden marktübliche Sachwertfaktoren als Wertzahlen gesetzlich vorgegeben (Anlage 43 zum BewG).

IV. Sonderfälle

Unterabschnitt IV. zum Grundvermögen enthält Regelungen zu den sogenannten Sonderfällen. Hierzu gehören die Erbbaurechtsfälle (§ 261 BewG) und die Fälle mit Gebäuden auf fremdem Grund und Boden (§ 262 BewG).

Eine Regelung zu Grundstücken im Zustand der Bebauung – wie bisher in § 91 BewG – ist für die Grundsteuer entbehrlich. Für Zwecke der Grundsteuer bleiben die nicht bezugsfertigen Gebäude und Gebäudeteile bei der Ermittlung des Wertes unverändert außer Betracht.

§ 261

Das Erbbaurecht wird künftig zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer mit dem belasteten Grund und Boden zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst (§ 244 Absatz 3 Nummer 1 BewG). § 261 BewG bestimmt somit, dass in den Fällen, in denen ein Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet ist, für den Grund und Boden sowie für ggf. vorhandene Gebäude ein Gesamtwert nach den §§ 246 bis 260 BewG zu ermitteln ist. Festgestellt wird der Wert, der festzustellen wäre, wenn die Belastung mit dem Erbbaurecht nicht bestünde. Die Vorschrift entwickelt § 92 BewG unter Berücksichtigung des typisierenden Massenverfahrens fort.

Dem Erbbauberechtigten wird abweichend von der bisherigen Bewertungssystematik der Gesamtwert von Grund und Boden und Gebäude zugerechnet, da er sich durch die Vereinbarung eines Erbbaurechtes und der damit einhergehenden Zahlung des Erbbauzinses eine Rechtsposition verschafft, die es rechtfertigt, ihn für die Dauer des Erbbaurechts für Zwecke der Bewertung im Rahmen der Grundsteuer dem Eigentümer des Grund und Bodens gleichzustellen. Wer endgültig mit der Grundsteuer belastet werden soll, unterliegt der Privatautonomie (vgl. § 2 Nummer 3 des Erbbaurechtsgesetzes).

§ 262

Nach § 262 BewG werden das Gebäude auf fremdem Grund und Boden und das damit belastete Grundstück aus Vereinfachungs- und automationstechnischen Gründen unter Fortentwicklung der Regelungen des § 94 BewG und unter Berücksichtigung des typisierenden Massenverfahrens als eine wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens bewertet. Hierzu wird das Gebäude auf fremdem Grund und Boden mit dem dazu gehörenden Grund und Boden zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefasst (§ 244 Absatz 3 Nummer 2 BewG). Ein Gebäude auf fremdem Grund und Boden liegt vor, wenn ein anderer als der Eigentümer des Grund und Bodens darauf ein Gebäude errichtet hat und ihm das Gebäude bewertungsrechtlich zuzurechnen ist. Das Gebäude wird insbesondere dann einem anderen als dem Eigentümer des Grund und Bodens zugerechnet, wenn ein anderer an dem Gebäude das zivilrechtliche (Gebäude als Scheinbestandteil) oder wirtschaftliche Eigentum (beispielsweise bei Vereinbarung eines Entschädigungsanspruchs für das Gebäude nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses) innehat.

Für die wirtschaftliche Einheit ist ein Gesamtwert festzustellen, der dem zivilrechtlichen Eigentümer des Grund und Bodens zuzurechnen ist. Dieser ist trotz abweichender wirtschaftlicher Vereinbarung grundsätzlich (Ausnahme: Gebäude als Scheinbestandteil) zivilrechtlich Eigentümer des Gebäudes. Er wird Steuerschuldner für das belastete Grundstück und kann auf einfachem Weg aufgrund amtlicher Grundstücksinformationen im automatisierten Verfahren ermittelt werden. Gleichwohl führt dies im Ergebnis zu keiner tatsächlichen Belastungsverschiebung, wenn nach den üblichen vertraglichen Vereinbarungen die Grundsteuer schon bisher auf den Eigentümer des Gebäudes auf fremdem Grund und Boden abgewälzt wurde. Wer die Grundsteuer endgültig tragen soll, unterliegt der Privatautonomie.

§ 263

Absatz 1

§ 263 Absatz 1 BewG ermächtigt das Bundesministerium der Finanzen, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates die Anlagen 27 bis 43 zum BewG an die Ergebnisse der Erhebungen nach § 2 des Landwirtschaftsgesetzes, an die Erhebungen der Finanzverwaltung oder an geänderte wirtschaftliche oder technische Entwicklungen anzupassen. Die Ermächtigung soll eine realitäts- und relationsgerechte Bewertung für die Zukunft sicherstellen. In der jeweiligen Rechtsverordnung kann daher das Bundesministerium der Finanzen zur Sicherstellung der Gleichmäßigkeit der Besteuerung, insbesondere zur Sicherstellung einer relations- und realitätsgerechten Abbildung der Grundsteuerwerte, anordnen, dass ab dem nächsten Feststellungszeitpunkt Grundsteuerwerte unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der geänderten Wertverhältnisse durch Anwendung der jeweils angepassten Anlagen 27 bis 43 zum BewG festgestellt werden. Eine Anpassung der Anlagen 34 und 35 erfolgt im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft.

Absatz 2

§ 263 Absatz 2 BewG ermächtigt das Bundesministerium der Finanzen, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrats die gemeindebezogene Einordnung in die jeweilige Mietniveaustufe zur Ermittlung der Zu- und Abschläge nach § 254 BewG i. V. m. der Anlage 39 zum BewG auf der Grundlage der Einordnung nach § 12 des Wohngeldgesetzes in der jeweils gültigen Fassung in Verbindung mit § 1 Absatz 3 und der Anlage der Wohngeldverordnung in der jeweils gültigen Fassung für steuerliche Zwecke herzuleiten.

Zu Nummer 3

§ 264 – neu –

Da der Siebente Abschnitt unmittelbar an den Sechsten Abschnitt des Zweiten Teils des BewG angefügt wird, verschiebt sich der Dritte Teil des BewG. Die Ermächtigungsnorm § 204 BewG zur Neubekanntmachung des Bewertungsgesetzes wird infolgedessen § 264 BewG.

Zu Nummer 4

§ 265 – neu –

Es handelt sich um eine Folgeänderung. Da der Siebente Abschnitt unmittelbar an den Sechsten Abschnitt des Zweiten Teils des BewG angefügt wird, verschiebt sich der Dritte Teil des BewG. Die Norm zu den Anwendungsvorschriften § 205 BewG wird infolgedessen § 265 BewG.

Zu Nummer 5

§ 266 – neu –

Absatz 1

Die neu eingefügte Norm § 266 BewG bestimmt in Absatz 1, dass die erste Hauptfeststellung für die Grundsteuerwerte nach § 221 BewG auf den 1. Januar 2022 durchgeführt wird. Ab diesem Zeitpunkt können Feststellungsbescheide über die neuen Grundsteuerwerte ergehen.

Absatz 2

§ 219 Absatz 3 BewG bestimmt, dass Grundsteuerwerte festgestellt werden, soweit diese für die Besteuerung relevant sind. Da das derzeitige Grundsteuergesetz für die Bemessung der Grundsteuer auf die Einheitswerte ver-

weist, sind die Grundsteuerwerte bis zu der mit Artikel 3 dieses Gesetzes vorgesehenen Anwendung des Grundsteuergesetzes für die Grundsteuer 2025 für die Besteuerung noch nicht von Relevanz. Dies könnte dazu führen, dass die Grundsteuerwerte solange nicht festgestellt werden könnten, bis Artikel 3 dieses Gesetzes Anwendung findet, das wiederum für die Bemessung der Grundsteuer auf die Grundsteuerwerte verweist. Ein frühere Anwendung des Grundsteuergesetzes im Sinne des Artikels 3 ist nicht möglich, da die automationstechnischen Umstellungen erst eine Erhebung der Grundsteuer auf Grundlage der Grundsteuerwerte zum 1. Januar 2025 ermöglichen und daher bis dahin die Grundsteuer auf den bisherigen Einheitswerten beruhen soll. Um einen lückenlosen Übergang vom alten Grundsteuerrecht auf Grundlage der Einheitswerte zum neuen Grundsteuerrecht auf Grundlage der Grundsteuerwerte zu ermöglichen, müssen die Grundsteuerwerte bereits vorher festgestellt worden sein, bevor Artikel 3 dieses Gesetzes Anwendung findet. Absatz 2 bestimmt daher, bei der Feststellung der Grundsteuerwerte in der Übergangszeit für § 219 Absatz 3 BewG zu unterstellen, dass anstelle von Einheitswerten Grundsteuerwerte maßgebend für die Besteuerung nach dem Grundsteuergesetz sind. Damit wird eine Relevanz der Grundsteuerwerte für die Bemessung der Grundsteuer bereits zum ersten Hauptfeststellungszeitpunkt fingiert.

Derzeit werden für steuerbefreite Grundstücke keine Einheitswerte festgestellt. Es ist anzunehmen, dass im Zeitpunkt der erstmaligen Veranlagung zur Grundsteuer zum 1. Januar 2025 (vgl. Begründung zu Artikel 3 § 36 GrStG) jedenfalls ein Großteil der derzeitigen im Grundsteuerrecht vorgesehenen Steuerbefreiungen bestehen. Auch dem wird in der Übergangsregelung Rechnung getragen. Im Ergebnis werden bei der Anwendung von § 219 Absatz 3 BewG das im ersten Hauptfeststellungszeitpunkt geltende Grundsteuerrecht und damit auch die Steuerbefreiungsvorschriften zugrunde gelegt.

Sollte bis zum 31. Dezember 2024 eine Steuerbefreiungsvorschrift aufgehoben werden, kann eine Nachfeststellung der Grundsteuerwerte nach § 223 Absatz 1 Nummer 2 BewG erfolgen. Wird eine neue Steuerbefreiungsvorschrift bis zum 31. Dezember 2024 in das Grundsteuergesetz aufgenommen, sind die Grundsteuerwerte nach § 224 Absatz 1 Nummer 2 BewG aufzuheben.

Bei Art- und Zurechnungsfortschreibungen ist bei der Anwendung von § 222 Absatz 2 BewG ab dem ersten Hauptfeststellungszeitpunkt und der Anwendung von Artikel 3 ebenfalls zu unterstellen, dass anstelle von Einheitswerten Grundsteuerwerte maßgebend für die Bemessung der Grundsteuer sind.

Absatz 3

Absatz 3 bestimmt, dass Finanzbehörden vor dem 1. Januar 2022 eingetretene Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, die ihr im Rahmen der erstmaligen Erklärung nach § 228 BewG erstmals bekannt werden, nicht für die zurückliegenden Jahre zur Fortschreibung oder Nachfeststellung der Einheitswerte verwenden dürfen. Dies soll die wahrheitsgemäße Abgabe der Erklärung nach § 228 BewG und damit eine realitätsgerechte Bewertung sicherstellen. Ab dem 1. Januar 2025 dürfen spätestens auch auf bereits bestandskräftige Bescheide, die auf den vom Bundesverfassungsgericht mit seinem Urteil vom 10. April 2018 zur Grundsteuer als verfassungswidrig festgestellten Bestimmungen des Bewertungsgesetzes beruhen, keine Belastungen mehr gestützt werden. Spätestens ab dem 1. Januar 2025 sind daher in jedem Fall keine Fortschreibungen und Nachfeststellungen der Einheitswerte mehr möglich (vgl. auch Begründung zu Absatz 4).

Absatz 4

In Nummer 4 des Tenors des Urteils des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 zur Grundsteuer (BGBl. I S. 531) hat das Bundesverfassungsgericht bestimmt, dass für Kalenderjahre nach Ablauf der Fortgeltungsfristen auch auf bereits bestandskräftige Bescheide, die auf den als verfassungswidrig festgestellten Bestimmungen des Bewertungsgesetzes beruhen, keine Belastungen mehr gestützt werden dürfen. Nach § 31 Absatz 2 Satz 1 und 2 i. V. m. § 13 Nummer 8a und 11 des Bundesverfassungsgerichtsgesetzes kommt der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 zur Grundsteuer Gesetzeskraft zu. Absatz 4 hebt daher klarstellend kraft Gesetzes die Einheitswertbescheide, Grundsteuermessbescheide und Grundsteuerbescheide, die vor dem 1. Januar 2025 erlassen wurden und soweit sie auf den §§ 19, 20, 21, 22, 23, 27, 76, 79 Absatz 5, 93 Absatz 1 Satz 2 BewG in Verbindung mit Artikel 2 Absatz 1 Satz 1 und Satz 3 des Gesetzes zur Änderung des Bewertungsgesetzes in der Fassung des Artikels 2 des Gesetzes vom 22. Juli 1970 (BGlB. I S. 1118) beruhen, zum 31. Dezember 2024 mit Wirkung für die Zukunft auf.

Zu Nummer 6

Anlagen 27 bis 43– neu –

Die Anlagen 27 bis 43 zum BewG werden dem Stammgesetz angefügt. In den Anlagen werden bestimmte Bewertungsparameter für die Bewertung für Zwecke der Grundsteuer vorgegeben. Vgl. jeweils die Begründung zu den Normen, die auf die Anlagen Bezug nehmen.

Zu Artikel 2 (Weitere Änderung des Bewertungsgesetzes)

Zu Nummer 1

Die Inhaltsübersicht wird an die Aufhebung der §§ 19, 21 bis 29, 32, 39 bis 69, 71 bis 94, 121a, 122, 125 bis 150 und der Anlagen 1 bis 8 sowie die veränderte Bezeichnung des § 20 BewG angepasst.

Zu Nummer 2

§ 17 Absatz 2 – aufgehoben – und Absatz 2 – neu –

Der in § 17 BewG definierte Geltungsbereich der besonderen Bewertungsvorschriften des BewG wird an den Wegfall der Einheitsbewertung angepasst.

Zu Nummer 3

§ 18 Nummer 1 bis 3

Es handelt sich um Folgeänderungen durch den Wegfall der Einheitsbewertung.

Zu Nummer 4

§ 19 – aufgehoben –

Es handelt sich um Folgeänderungen durch den Wegfall der Einheitswerte.

Zu Nummer 5

§ 20

Es handelt sich um eine Folgeänderung durch den Wegfall der Einheitsbewertung.

Zu Nummer 6

§§ 21 bis 29, 32 bis 69, 71 bis 94, 121a und 122 – aufgehoben –

Die §§ 21 bis 29, 32 bis 69, 71 bis 94, 121a und 122 BewG haben aufgrund des Wegfalls der Einheitsbewertung keinen Anwendungsbereich mehr und werden daher aufgehoben.

Zu Nummer 7

§ 97 Absatz 1 Satz 2 – aufgehoben –

Es handelt sich um eine Folgeänderung durch den Wegfall der Einheitsbewertung.

Zu Nummer 8

§ 123

Es handelt sich um eine Folgeänderung durch den Wegfall der Einheitsbewertung.

Zu Nummer 9

§§ 125 bis 150 und Anlagen 1 bis 8 – aufgehoben –

Die §§ 125 bis 150 BewG sowie die Anlagen 2 bis 8 zum BewG haben aufgrund des Wegfalls der Einheitsbewertung keinen Anwendungsbereich mehr und werden daher aufgehoben.

Zu Nummer 10

§ 151

Es handelt sich um eine Folgeänderung durch die Aufhebung von § 138 BewG (vgl. Begründung zu Nummer 9).

Zu Nummer 11

§ 157 Absatz 1 Satz 1 und 2, Absatz 3 Satz 1

Es handelt sich um Folgeänderungen aufgrund des Wegfalls der Einheitsbewertung. In § 157 Absatz 1 Satz 1 BewG wird nunmehr für die Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie die Grunderwerbsteuer der inländische Grundbesitz definiert, da mit Wegfall des § 19 Absatz 1 BewG auf die Definition dort nicht mehr verwiesen werden kann. Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden. Darüber hinaus wird auf § 229 BewG verwiesen, da mit Wegfall von § 29 BewG (vgl. Begründung zu Nummer 6) nicht mehr dorthin verwiesen werden kann.

Zu Artikel 3 (Änderung des Grundsteuergesetzes)

Zu Nummer 1

Inhaltsübersicht

Eine Inhaltsübersicht wurde dem Grundsteuergesetz vorangestellt.

Zu Nummer 2

§ 2

Die Vorschrift wurde unter Berücksichtigung der neuen bewertungsrechtlichen Definitionen angepasst.

Zu Nummer 3

§ 10 Absatz 2 – aufgehoben – und Absatz 2 – neu –

Die neue Fassung der Vorschrift trägt durch Wegfall des bisherigen Absatzes 2 den bewertungsrechtlichen Änderungen bei Erbbaurechtsgrundstücken Rechnung. Der bisherige Absatz 3 wird entsprechend Absatz 2.

Zu Nummer 4

§ 13

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung der Schreibweise.

Zu Nummer 5

§ 14

Die Steuermesszahl wurde an die geänderten bewertungsrechtlichen Vorschriften und deren steuerliche Auswirkungen sowie redaktionell an eine zeitgemäße Sprache angepasst.

Zu Nummer 6

§ 15

Absatz 1

Die Steuermesszahlen wurden an die geänderten bewertungsrechtlichen Vorschriften und deren steuerliche Auswirkungen sowie redaktionell an die geänderte Schreibweise und eine zeitgemäße Sprache angepasst.

Absatz 2

Wohnen ist ein existenzielles Grundbedürfnis. Aus diesem Grund ist allgemein anerkannt, dass es sich bei der Schaffung und Verfügbarmachung von ausreichendem Wohnraum um einen überragenden Gemeinwohlbelang handelt.

Das Bundesverfassungsgericht hat in seiner Entscheidung vom 7. November 2006 (BGBl. 2007 I S. 194) anerkannt, dass – bei den weiteren sich an die Bewertung anschließenden Schritten – zur Bestimmung der Steuerbelastung der Gesetzgeber Lenkungszwecke, etwa in Form zielgenauer und normenklarer steuerlicher Verschonungsregelungen, berücksichtigen darf.

Im Rahmen eines dynamischen Massenverfahrens kann eine zielgenaue und normenklare Verschonungsregelung in Form eines Abschlags von der Steuermesszahl für Wohngrundstücke im Sinne des § 249 Absatz 1 Nummer 1 bis 4 des Bewertungsgesetzes (Grundsteuervergünstigung) nur dann erfolgen, wenn bereits im außersteuerrechtlichen Bereich eine Konkretisierung der Wohnraumförderwürdigkeit erfolgt ist. Aus diesen Gründen knüpft die Grundsteuervergünstigung für den Steuergegenstand Grundstück an das Vorliegen eines Förderbescheides und die Einhaltung der Förderkriterien nach dem Wohnraumförderungsgesetz des Bundes an. Dabei wird typisierend unterstellt, dass Fehlförderungen, d. h. Fälle, in denen der Förderzweck und die Zielgruppe sowie die Förderintensität unangemessen sind, nach § 7 des Wohnraumförderungsgesetzes zu vermeiden oder auszugleichen sind. Insoweit erübrigt sich eine detaillierte Prüfung einzelner Wohnungen.

Absatz 3

Absatz 3 bestimmt, dass die Ermäßigung der Steuermesszahl nach Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a um 25 Prozent auch für nach den Wohnraumfördergesetzen der Länder entsprechend geförderte Grundstücke erfolgt.

Absatz 4

Die Vorschrift greift den Grundgedanken des Absatzes 2 auf. Sie berücksichtigt die Belange der Bau- und insbesondere der Wohnungswirtschaft, in dem der Lenkungszweck Schaffung und Verfügbarmachung von Wohnraum normenklar für die in Nummer 1 bis 3 abschließend aufgezählten Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften und -vereine auf deren Antrag hin gewährt wird.

Mit der Grundsteuervergünstigung sollen zusätzliche Investitionsanreize zur Schaffung von Wohnraum gesetzt werden und zielgenau die Bau- und Wohnungswirtschaft in denjenigen Fällen positiv beeinflussen, bei denen die günstige Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Hauptzweck ist. Aus diesen Gründen umfasst die Grundsteuervergünstigung nur Wohnungsbaugesellschaften, die mehrheitlich von Gebietskörperschaften beherrscht werden und bei denen ein Gewinn durch Abführung an die jeweiligen Gebietskörperschaften der kommunalen Daseinsfürsorge zu Gute kommt. Entsprechendes gilt für Wohnungsbaugesellschaften, die im Dienste der Allgemeinheit tätig werden und deshalb als gemeinnützig im Sinne des § 52 der Abgabenordnung anerkannt werden oder nach § 5 Absatz 1 Nummer 10 des Körperschaftsteuergesetzes steuerbefreit sind.

Zu Nummer 7

<u>§ 16 Absatz 1 Satz 1</u>

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund des Wegfalls der Einheitsbewertung. Ein Verweis ins Bewertungsgesetz wurde angepasst.

Zu Nummer 8

<u>§ 17 Absatz 1</u>

Es handelt sich um Folgeänderungen aufgrund des Wegfalls der Einheitsbewertung. Verweise ins Bewertungsgesetz wurden angepasst.

Zu Nummer 9

<u>§ 18</u>

Es handelt sich um Folgeänderungen aufgrund des Wegfalls der Einheitsbewertung. Verweise ins Bewertungsgesetz wurden angepasst.

Zu Nummer 10

Zu Buchstabe a

<u>§ 19 Absatz 1</u>

Der bisherige Wortlaut des § 19 BewG wird auf Grund der Anfügung des Absatzes 2 zum Absatz 1.

Zu Buchstabe b

§ 19 Absatz 2 – neu –

Die Vorschrift stellt strukturell sicher, dass die zuständige Finanzbehörde beim Wegfall der Voraussetzungen für die ermäßigte Steuermesszahl (Grundsteuervergünstigung) Kenntnis erlangt und dies im Wege einer Neuveranlagung berücksichtigen kann.

Zu Nummer 11

§ 20 Absatz 2 Nummer 1

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund des Wegfalls der Einheitsbewertung. Ein Verweis ins Bewertungsgesetz wurde angepasst.

Zu Nummer 12

§ 22

Absatz 1

Die Vorschrift bestimmt wie bisher die Grundsätze der Zerlegung von Steuermessbeträgen und wurde lediglich an die geänderte Schreibweise angepasst.

Absatz 2

Die Vorschrift bestimmt den Zerlegungsmaßstab bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft. Als Zerlegungsmaßstab werden die Reinertragsverhältnisse zugrunde gelegt, die gemäß § 239 Absatz 2 BewG für jede Gemeinde im Rahmen der Bewertung eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft ermittelt und ausgewiesen werden.

Absatz 3

Die Vorschrift bestimmt den Zerlegungsmaßstab bei Grundstücken. Als Zerlegungsmaßstab ist grundsätzlich das Verhältnis der Flächen maßgeblich. Die Vorschrift ermöglicht in unbilligen Fällen die Festlegung abweichender Zerlegungsanteile im Einvernehmen der Beteiligten.

Absatz 4

Die Vorschrift entspricht inhaltlich den Regelungen des Absatzes 2 der bisherigen Vorschrift.

Zu Nummer 13

§ 33

Absatz 1

Die Vorschrift bestimmt in Satz 1 die Grundsätze für den Erlass der Grundsteuer bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft, die eine Reinertragsminderung erlitten haben. Der Begriff des Reinertrags wird in Satz 2 unter Rückgriff auf die bewertungsrechtliche Definition in § 236 Absatz 3 Satz 1 und 2 BewG konkretisiert. Aufgrund des regelmäßig abweichenden Wirtschaftsjahres in der Land- und Forstwirtschaft fingiert Satz 3 die Zuordnung des steuerrechtlich maßgebenden Wirtschaftsjahres zum Erlasszeitraum.

Absatz 2

Die Vorschrift bestimmt die weiteren Voraussetzungen für den Erlass der Grundsteuer und konkretisiert die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse anhand der steuerrechtlichen Gewinnermittlung.

Absatz 3

Die Vorschrift berücksichtigt den neuen bewertungsrechtlichen Begriff des Grundsteuerwerts.

Zu Nummer 14

§ 34 – neu –

Absatz 1

Die Vorschrift bestimmt wie im bisherigen Recht in § 33 die Grundsätze für den Erlass der Grundsteuer bei einer Rohertragsminderung. Der Begriff des normalen Rohertrags im Sinne der üblichen Jahresmiete wurde unter Rückgriff auf die bewertungsrechtliche Definition konkretisiert. Der Absatz wurde dazu neu gefasst und gleichzeitig an die geänderte Schreibweise angepasst.

Absatz 2

Die Vorschrift entspricht den bisherigen Regelungen in § 33 Absatz 1 Satz 3 und Absatz 2.

Absatz 3

Die Vorschrift entspricht inhaltlich dem bisherigen § 33 Absatz 4 und berücksichtigt den neuen bewertungsrechtlichen Begriff des Grundsteuerwerts.

Absatz 4

Die Vorschrift entspricht inhaltlich dem bisherigen § 33 Absatz 5 und berücksichtigt den neuen bewertungsrechtlichen Begriff des Grundsteuerwerts.

Zu Nummer 15

§ 35 – neu –

Der bisherige § 34 GrStG wird zu § 35 GrStG.

Zu Nummer 16 und Nummer 17

Überschrift Abschnitt V

Es handelt sich um eine Folgeänderung aus der Einfügung des § 35 GrStG. Die Überschrift des V. Abschnitts muss daher um eine Norm nach hinten verschoben werden.

Zu Nummer 18

§ 36

Absatz 1

Die Hauptfeststellung der Grundsteuerwerte muss aus administrativen Gründen zum 1. Januar 2022 erfolgen, ohne dass die Hauptveranlagung der Steuermessbeträge durchgeführt wird. Aus diesen Gründen wird in zeitlicher Hinsicht die Nachholung der Hauptveranlagung der Steuermessbeträge auf den 1. Januar 2025 gesetzlich angeordnet. Eine Festsetzung des Steuermessbetrags mit Wirkung zum 1. Januar 2025 zeitgleich mit der Feststellung des Grundsteuerwerts bleibt dennoch nach § 21 möglich.

Absatz 2

Die Vorschrift bestimmt materiell-rechtlich als Hauptveranlagungszeitpunkt den 1. Januar 2025, um dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 (BGBl. I S. 531) und dem Steuerentstehungszeitpunkt Rechnung zu tragen. Auf diesen Zeitpunkt erfolgt auch die Grundsteuerveranlagung durch die Gemeinde.

Zu Nummer 19

§ 37 – aufgehoben –

Die Vorschrift ist durch die Anordnung der neuen Hauptveranlagung auf den 1. Januar 2025 gegenstandslos geworden.

Zu Nummer 20

§ 37 Absatz 1, 2 – neu –

Zu Buchstabe a

Absatz 1

Der bisherige § 38 wird § 37 Absatz 1 und regelt die Anwendung des durch dieses Gesetz geänderten Grundsteuergesetzes für die Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025.

Zu Buchstabe b

Absatz 2 – neu –

Der neue Absatz 2 regelt, dass für die Grundsteuer bis zum Kalenderjahr 2024 weiterhin das Grundsteuergesetz in der Fassung vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), das zuletzt durch Artikel 38 des Gesetzes vom 19. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2794) geändert worden ist, Anwendung findet. Damit wird gewährleistet, dass in der Zeit zwischen dem Inkrafttreten von Artikel 3 dieses Gesetzes und der ersten Hauptveranlagung der Grundsteuerwerte auf Basis der Einheitswerte Grundsteuermessbeträge und Grundsteuer festgesetzt werden kann.

Zu Nummer 21

§ 38 – neu –

Die Vorschrift ermächtigt das Bundesministerium der Finanzen das Grundsteuergesetz in der jeweils gültigen Fassung neu bekannt zu machen.

Zu Nummer 22

Abschnitt VI – aufgehoben –

Abschnitt VI und die damit verbundene Überschrift sind durch die Anordnung der neuen Hauptveranlagung auf den 1. Januar 2025 gegenstandslos geworden.

Zu Nummer 23 und 24

§ 10 Absatz 1, § 13 Absatz 1 Satz 2, § 20 Absatz 1 Nummer 1, § 23 Absatz 1, § 23 Absatz 2

In den Vorschriften wird der Begriff des Einheitswerts durch den neuen bewertungsrechtlichen Begriff des Grundsteuerwerts ersetzt.

Zu Artikel 4 (Änderung der Abgabenordnung)

Allgemein

In der Zeit vom 1. Januar 2022, ab dem Grundsteuerwerte erstmals festgestellt werden, bis zum 1. Januar 2025, in dem erstmals auf Grundlage der Grundsteuerwerte Grundsteuer erhoben wird, werden soweit erforderlich Feststellungen hinsichtlich des Einheitswerts und des Grundsteuerwerts nach den Vorschriften der AO durchgeführt. Der Artikel 4 dieses Gesetzes ergänzt daher im Wesentlichen die entsprechenden Normen um den Begriff der Grundsteuerwerte.

Zu Nummer 1

§ 180 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1

Wie die Einheitswerte werden auch die neuen Grundsteuerwerte gesondert festgestellt.

Zu Nummer 2

§ 181 Absatz 3 Satz 1 und 2, Absatz 4

Die für Einheitswerte geltenden Regelungen über die Feststellungfrist werden auf die Grundsteuerwerte übertragen.

Zu Nummer 3

§ 182 Absatz 2 Satz 1

Ein festgestellter Grundsteuerwert wirkt – wie bisher der Einheitswert – auch gegenüber dem Rechtsnachfolger.

Zu Nummer 4

§ 183 Absatz 4

Wie bisher bei den Einheitswertbescheiden sollen für die Feststellungsbescheide über die Grundsteuerwerte die Erleichterungen zur Bekanntgabe nach § 122 Absatz 7 AO gelten, wenn die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind.

Zu Artikel 5 (Weitere Änderung der Abgabenordnung)

Allgemein

Auf Feststellungszeitpunkte ab dem 1. Januar 2025 werden keine Einheitswerte mehr festgestellt. Artikel 5 bereinigt daher die betroffenen Vorschriften in der Abgabenordnung und ersetzt im Wesentlichen die Wörter „Einheitswert oder Grundsteuerwert“ durch den Begriff „Grundsteuerwert“.

Zu Nummer 1

§ 141 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 und Satz 3 – aufgehoben –

§ 141 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 und Satz 3 AO haben, nachdem auf Feststellungszeitpunkte ab dem 1. Januar 2025 keine Einheitswerte mehr festzustellen sind, keinen Anwendungsbereich mehr. Sie können daher für diese Feststellungszeitpunkte entfallen.

Zu Nummer 2

§ 180 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1

In der Norm entfällt der Begriff des Einheitswerts. Auf Feststellungszeitpunkte ab dem 1. Januar 2025 werden ausschließlich Grundsteuerwerte gesondert festgestellt.

Zu Nummer 3

§ 181 Absatz 3 Satz 1 und Absatz 4

In der Norm wird der Begriff des Einheitswerts gestrichen. Die Regelungen zur Feststellungsfrist werden für Feststellungszeitpunkte ab dem 1. Januar 2025 auf die Feststellungen von Grundsteuerwerten beschränkt.

Zu Nummer 4

§ 182 Absatz 2 Satz 1

In der Norm entfällt der Begriff des Einheitswerts. Auf Feststellungszeitpunkte ab dem 1. Januar 2025 werden ausschließlich Grundsteuerwerte gesondert festgestellt.

Zu Nummer 5

§ 183 Absatz 4

In der Norm entfällt der Begriff des Einheitswerts. Auf Feststellungszeitpunkte ab dem 1. Januar 2025 werden ausschließlich Grundsteuerwerte gesondert festgestellt. Die Regelungen zur Empfangsvollmacht werden daher für Feststellungszeitpunkte ab dem 1. Januar 2025 auf die Feststellung von Grundsteuerwerten beschränkt.

Zu Artikel 6 (Änderung des Einführungsgesetzes zur Abgabenordnung)

Artikel 97 § 8

Nach § 152 Absatz 2 AO steht die Festsetzung eines Verspätungszuschlags in den dort genannten Fällen nicht im Ermessen der Finanzbehörde, sondern ist gesetzlich vorgeschrieben. Der neue Absatz 5 des Artikel 97 § 8 des

Einführungsgesetzes zur Abgabenordnung (EGAO) bestimmt, dass für Erklärungen zur Feststellung des Grundsteuerwerts auf den 1. Januar 2022 Verspätungszuschläge nur aufgrund einer entsprechenden Ermessensentscheidung gemäß § 152 Absatz 1 AO festgesetzt werden können.

Zu Artikel 7 (Weitere Änderung des Einführungsgesetzes zur Abgabenordnung)

Zu Nummer 1

Artikel 7 Absatz 3 – neu –

Artikel 7 EGAO hat, nachdem die Einheitswerte für Feststellungszeitpunkte ab dem 1. Januar 2025 wegfallen, keinen Anwendungsbereich mehr. Er wird daher für Feststellungszeitpunkte ab dem 1. Januar 2025 aufgehoben.

Zu Nummer 2

Zu Buchstabe a

Artikel 97 § 10 Absatz 2 Satz 3 – neu –

Nachdem die Einheitswerte für Feststellungszeitpunkte ab dem 1. Januar 2025 wegfallen, hat Artikel 97 § 10 Absatz 2 Satz 2 EGAO insoweit keinen Anwendungsbereich mehr. Artikel 97 § 10 Absatz 2 Satz 2 EGAO ist daher nach dem neuen Satz 3 für Feststellungszeitpunkte ab dem 1. Januar 2025 nicht mehr anzuwenden.

Zu Buchstabe b

Artikel 97 § 10b Satz 3 – neu –

Der neue Satz 3 des Artikel 97 § 10b EGAO enthält die Anwendungsregelung für die durch Artikel 4 dieses Gesetzes geänderten Regelungen in § 180 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1, § 183 Absatz 3 Satz 1 und 2 und Absatz 4, § 182 Absatz 2 Satz 1 und § 183 Absatz 4 AO.

Zu Nummer 3

Artikel 97a § 2 Nummer 7 Satz 2 – neu –

Nachdem die Einheitswerte für Feststellungszeitpunkte ab dem 1. Januar 2025 wegfallen, hat die Regelung insoweit keinen Anwendungsbereich mehr. Sie ist daher nach dem neuen Satz 2 in Arttikel 97a § 2 EGAO für Feststellungszeitpunkte ab dem 1. Januar 2025 nicht mehr anzuwenden.

Zu Artikel 8 (Änderung des Einkommensteuergesetzes)

Zu Nummer 1

§ 13 Absatz 1 Nummer 1 Satz 4 und Nummer 2

Es handelt sich um Folgeänderungen durch den Wegfall der Bewertungsregelungen zur Einheitsbewertung zum 1. Januar 2025.

Zu Nummer 2

§ 57 Absatz 3 – aufgehoben –

§ 57 Absatz 3 EStG hat, nachdem die Einheitswerte wegfallen, keinen Anwendungsbereich mehr. Er kann daher ersatzlos entfallen.

Zu Artikel 9 (Änderung des Umsatzsteuergesetzes)

§ 24 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2

Es handelt sich um Folgeänderungen durch den Wegfall der Bewertungsregelungen zur Einheitsbewertung zum 1. Januar 2025.

Zu Artikel 10 (Änderung des Gewerbesteuergesetzes)

§ 9 Nummer 1 Satz 1

Es handelt sich um Folgeänderungen durch den Wegfall der Einheitswerte. Der Prozentsatz wird entsprechend auf die Grundsteuerwerte angepasst.

Zu Artikel 11 (Änderung der Gewerbesteuer-Durchführungsverordnung)

§ 20 Absatz 2

In § 20 Absatz 2 GewStDV wird der Begriff der Einheitswerte durch Grundsteuerwerte ersetzt.

Zu Artikel 12 (Änderung des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes)

§ 12 Absatz 3

Nach Wegfall der Bewertungsvorschriften zur Einheitsbewertung im Bewertungsgesetz (vgl. Begründung zu Artikel 2) wird neben einer redaktionellen Anpassung eines Verweises an die Rechtsförmlichkeit der Verweis auf § 19 BewG angepasst.

Zu Artikel 13 (Änderung der Erbschaftsteuer-Durchführungsverordnung)

Muster 6 (§ 8 ErbStDV)

In dem Muster 6 zu § 8 der Erbschaftsteuer-Durchführungsverordnung wird der Begriff der Einheitswerte durch Grundsteuerwerte ersetzt.

Zu Artikel 14 (Änderung des Gesetzes über Steuerstatistiken)

Zu Nummer 1

§ 1 Absatz 1 Nummer 5

Anstelle der bisherigen amtlichen Bundesstatistiken zu den Hauptfeststellungszeitpunkten der Einheitsbewertung werden amtliche Bundesstatistiken zur Feststellung der Grundsteuerwerte für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen und für das Grundvermögen angeordnet. Die Bundesstatistik der Einheitswerte für Gewerbebetriebe entfällt, da eine Hauptfeststellung der Einheitswerte für Betriebsvermögen von gewerblichen Betrieben mangels steuerlicher Bedeutung nicht vorgesehen ist.

Zu Nummer 2

Zu Buchstabe a

§ 2 Absatz 5 Satzteil vor Nummer 1

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur vorstehenden Änderung des § 1 Absatz 1 Nummer 5 des Gesetzes über Steuerstatistiken.

Zu Buchstabe b

§ 2 Absatz 5 Nummer 1 und 2 – neu –

Für die amtlichen Bundesstatistiken zur Feststellung der Grundsteuerwerte und Grundsteuermessbeträgen für land- und forstwirtschaftliches Vermögen und für Grundvermögen werden die zentralen Erhebungsangaben festgelegt.

Zu Nummer 3

§ 5 Satz 1 Nummer 2

Die im Feststellungsverfahren vergebenen Aktenzeichen zur Feststellung der Grundsteuerwerte treten anstelle der bisherigen Einheitswertaktenzeichen.

Zu Artikel 15 (Änderung des Bodenschätzungsgesetzes)

Zu Nummer 1

§ 17 Absatz 2 Satz 4 – neu –

Die Vorschrift stellt die Arbeitsfähigkeit des Schätzungsbeirats im Hinblick auf die Novellierung des Bewertungsrechts für Zwecke der Grundsteuer sicher.

Zu Nummer 2

§ 17 Absatz 3

Die Vorschrift bestimmt im Hinblick auf haftungsrechtliche Fragen, dass die ehrenamtlich tätigen Mitglieder des Schätzungsbeirats anlässlich ihrer Amtshandlungen als Amtsträger tätig werden. Zudem wird klargestellt, dass die nicht beamteten Mitglieder des Schätzungsbeirats als Amtsträger die Vorschriften des Steuergeheimnisses einhalten müssen und die Verletzung des Steuergeheimnisses die Rechtsfolgen des § 355 Strafgesetzbuch auslöst. Ferner wird eine Regelung zur Wahrung der Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse getroffen. Zur Abgrenzung werden die regelmäßig einem größeren Kreis Dritter tatsächlich bekannten natürlichen Ertragsbedingungen des Bodens von den Regelungen des Steuergeheimnisses ausgenommen.

Zu Nummer 3

§ 17 Absatz 4

Es handelt sich um eine Folgeänderung. Aufgrund der Einfügung des neuen Absatzes 3 wird der bisherige Absatz 3 zu Absatz 4.

Zu Nummer 4

§ 17 Absatz 5 – neu –

Es wird eine Ermächtigungsgrundlage geschaffen, damit die Rechte und Pflichten der Mitglieder des Schätzungsbeirats rechtssicher geregelt sowie die Entschädigungen für die Beiratsmitglieder und die Sachaufwendungen für den Schätzungsbeirat rechtssicher festgesetzt werden können. Dadurch kann den sachspezifischen Erfordernissen des Schätzungsbeirats und den haushaltsrechtlichen und haushaltswirtschaftlichen Gründen im Verwaltungsvollzug besser Rechnung getragen werden.

Zu Artikel 16 (Änderung der Immobilienwertermittlungsverordnung)

Zu Nummer 1

§ 10 Absatz 3 – neu –

Nach § 193 Absatz 5 Satz 1 des Baugesetzbuches i. V. m. § 196 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuches sind von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf Grund der Kaufpreissammlung flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). Hierbei sind gemäß § 196 Absatz 1 Satz 3 des Baugesetzbuches Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Mit der Einfügung des Absatzes 3 in § 10 der ImmoWertV wird im Interesse einer praktikablen Anwendung der Bodenrichtwerte in einem Massenverfahren präzisiert, dass die von den Gutachterausschüssen zu bildenden Richtwertzonen im Sinne des § 196 Absatz 1 Satz 3 des Baugesetzbuches so abzugrenzen sind, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen der Mehrzahl der Grundstücke und dem Bodenrichtwertgrundstück nicht mehr als +/- 30 Prozent betragen. Diese Regelung greift den Änderungsvorschlag in dem Beschluss des Bundesrates vom 15. Mai 2009 zur Immobilienwertermittlungsverordnung auf (Bundesrats-Drucksache 296/09 B, Nummer 3).

Zu Nummer 2

§ 10 Absatz 4 – neu –

Es handelt sich um eine Folgeänderung. Aufgrund der Einfügung des neuen Absatzes 3 wird der bisherige Absatz 3 zu Absatz 4.

Zu Artikel 17 (Änderung des Finanzausgleichsgesetzes)

Zu Nummer 1

Zu Buchstabe a

§ 8 Absatz 2

Die Vorschrift bewirkt eine Verteilung der Steuerkraft für die Grundsteuern gemäß den jeweils länderweise vergleichbaren Steuermessbeträgen. Für den Fall der Inanspruchnahme der Länderöffnungsklausel soll in geeigneter

Weise sichergestellt werden, dass der Aufwand für die Bereitstellung der Daten zur Berechnung des Länder-Finanzausgleichs möglichst gering gehalten wird.

Zu Buchstabe b

§ 8 Absatz 4 bis 6 – neu –

Die Vorschrift dient der verbesserten Planbarkeit des Übergangs zu einem neuen Grundsteuer- und Bewertungsrecht. Für den Fall, dass die Kommunen durch entsprechende Hebesatzanpassungen dafür sorgen, dass ihr Aufkommen nach der Gesetzesänderung unverändert bleibt, bewirkt sie in den Jahren 2025 bis 2027, dass keine aus der Grundsteuer resultierenden Änderungen der im bundesstaatlichen Finanzausgleich geleisteten und empfangenen Zahlungen auftreten. Die neuen, durch das Grundsteuer- und Bewertungsrecht veränderten Finanzkraftverhältnisse wirken sich erst ab dem Jahr 2028, mit einem Gewicht von 33 Prozent, und 2029, mit einem Gewicht von 67 Prozent, auf den Finanzausgleich aus, bevor sie ab dem Jahr 2030 vollständig berücksichtigt werden.

Zu Artikel 18 (Inkrafttreten)

Zu Absatz 1

Absatz 1 regelt, dass die Artikel 1, 3, 14, 15 und 16 am Tag nach der Verkündung in Kraft treten.

Zu Absatz 2

Absatz 2 bestimmt, dass die Artikel 4 und 6 am 1. Januar 2022 in Kraft treten.

Zu Absatz 3

Absatz 3 bestimmt, dass alle weiteren Artikel am 1. Januar 2025 in Kraft treten.

Satz: Satzweiss.com Print, Web, Software GmbH, Mainzer Straße 116, 66121 Saarbrücken, www.satzweiss.com
Druck: Printsystem GmbH, Schafwäsche 1-3, 71296 Heimsheim, www.printsystem.de
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlag GmbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln, Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.betrifft-gesetze.de
ISSN 0722-8333